

# Granskningsredogörelse 2022

Vännäs Fastigheter AB



Building a better  
working world

## Sammanfattning

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 ska den grundläggande granskningen inriktas mot att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om styrelsen har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter. Granskningen är av översiktlig karaktär.

För vår sammanfattande bedömning och rekommendationer, se avsnitt 3.

## Innehåll

<b>1. Inledning.....</b>	<b>3</b>
1.1. Bakgrund.....	3
1.2. Syfte och revisionsfrågor .....	3
1.3. Avgränsning .....	4
1.4. Revisionskriterier.....	4
1.5. Genomförande .....	5
<b>2. Granskningsresultat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Iakttagelser .....	6
2.2. Formaliagranskning av arbetsmiljö .....	7
<b>3. Sammanfattande bedömning.....</b>	<b>9</b>

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Av lagstiftning och god revisionssed följer att kommunens revisorer årligen ska granska alla verkställande organ som bedriver kommunal verksamhet, däribland de kommunala bolagen.

Bolagsstyrelsen och VD ska förvalta och genomföra verksamheten i enlighet med ägarens uppdrag, lagar och föreskrifter. För att fullgöra uppdraget måste styrelsen bygga upp system och rutiner för styrning, uppföljning, kontroll och rapportering samt säkerställa att dessa rutiner tillämpas på avsett sätt. En bristfällig styrning och kontroll kan riskera att verksamheten inte bedrivs och utvecklas på avsett sätt.

Granskningen har sin utgångspunkt i God revisionssed, samt risker som framkommit i lekmanrevisorernas risk- och väsentlighetsanalys 2022.

Granskningen har sin utgångspunkt i God revisionssed, samt risker som framkommit i lekmanrevisorernas risk- och väsentlighetsanalys 2022. Lekmanrevisorerna har också beslutat att som en del av den grundläggande granskningen särskilt granska bolagens arbetsmiljöarbete.

### 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att ge lekmanrevisorn 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. Följande revisionsfrågor ska besvaras i granskningen:

#### *Ändamålsenlighet*

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av verksamheten?
- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av verksamheten?

#### *Ekonomiskt tillfredställande*

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av ekonomin?
- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av ekonomin?

#### *Intern kontroll*

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt att den interna kontrollen i bolaget är tillräckligt?

Den grundläggande granskningen kompletteras år 2022 med en översiktlig formalia-granskning av bolagens systematiska arbetsmiljöarbete utifrån Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

### 1.3. Avgränsning

Den grundläggande granskningen avser Vännäs Fastigheter och är främst avgränsad till verksamhetsåret 2022. Den grundläggande granskningen är översiktlig och inte inriktad på detaljer.

### 1.4. Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses bedömningsgrunder som används i granskningen som utgångspunkt för analys, bedömningar och slutsatser. Revisionskriterierna kan hämtas ifrån lagar och förarbeten eller interna regelverk, policys och fullmäktigebeslut. Kriterier kan också ha sin grund i jämförbar praxis eller erkänd teoribildning.

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av kommunallagen, aktiebolagslagen och god revisionssed 2022 samt kommuninterna styrdokument beskrivna nedan.

I den utökade granskningen utgörs revisionskriterierna av Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2001:1 om systematisk arbetsmiljöarbete och AFS 2015:4 om organisatorisk och social arbetsmiljö). Föreskrifterna om organisatorisk och social arbetsmiljö är inkluderade eftersom de gäller samtliga bolag och förtydligar vad arbetsgivare och arbetstagare ska göra inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet som alla arbetsgivare har ansvar att bedriva. Vid en eventuell fördjupad granskning av arbetsmiljöarbetet i bolagen kan fler föreskrifter komma att bli aktuella, exempelvis föreskrifter som endast omfattar ett av bolagen.

#### 1.4.1. Bolagsordning och ägardirektiv

Bolagsordningen klargör att bolaget inom Vännäs kommun ska förvalta, förhyra, förvärva, avyttra, äga och exploatera fastigheter och byggnader och därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska koncentreras mot privatbostäder med tillhörande butiks- och kontorslokaler, industrifastigheter, samhällslokaler och därmed jämförlig verksamhet. Bolagets ändamål är att främja bostadsförsörjningen i Vännäs kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Enligt ägardirektivet är bolagets inriktning att:

- På affärsmässiga grunder bygga, förvärva och förvalta attraktiva bostäder samt lokaler för näringslivet och offentliga verksamheter.
- På affärsmässiga grunder bygga, förvärva och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov, t.ex. för unga, funktionsnedsatta samt äldre i behov av visst kompletterande funktionsstöd.
- Arbeta för att utveckla och förbättra kvaliteten i tillhandahållna produkter och tjänster.

Bolagets soliditet ska uppgå till minst 15 %. Nivån bör i huvudsak vara ett resultat av bolagets löpande verksamhet, men även köp och försäljning av fastigheter är ett tillåtet medel för att uppnå och behålla målet.

Bolaget ska långsiktigt generera en uthållig avkastning på eget kapital om minst 5 procentenheter. Beräkningen baseras på resultat före skatt dividerat med eget kapital

med beaktande på obeskattade reserver.

Bolaget ska till Vännäs kommun årligen:

- avge ekonomisk rapport med resultat- och balansräkning avseende förhållandet per den 30 april,
- avge delårsrapport avseende förhållandet per den 31 augusti,
- avge årsredovisningshandlingar med innehåll enligt aktiebolagslagen avseende förhållandet per den 31 december

#### **1.4.2. COSO-ramverkets fem komponenter<sup>1</sup>**

COSO-ramverket är internationellt etablerat för utvärdering och utveckling av intern styrning och kontroll. Ramverket består av moment av vikt för god styrning och kontroll:

- ▶ Kontrollmiljö
- ▶ Riskbedömning/riskanalys
- ▶ Kontrollaktiviteter/kontrollmoment
- ▶ Information och kommunikation
- ▶ Uppföljning och utvärdering

#### **1.5. 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).

---

<sup>1</sup> Internal Control - an Integrated Framework. The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

## 2. Granskningsresultat

### 2.1. Iakttagelser

I nedanstående tabell sammanställs våra iakttagelser utifrån respektive kontrollpunkt.

Kontrollpunkt		Iakttagelse	Hänvisning till protokoll och EY:s kommentar
1. Plan	a) Beslutat om verksamhetsplan	—	Affärsplan finns upprättad på verksamhetsnivå, ej beslutad av styrelsen.
2. Budget	a) Antagit en budget för sin verksamhet	✓	2021-12-16 §6
3. Mål	a) Formulerat mål för verksamheten	✓	Affärsplanen innehåller mål för bolaget.
	b) Formulerat mål för ekonomin	✓	Budget finns, samt ekonomiska mål i ägardirektiv.
	c) Målen är uppföljningsbara (mätbara)	—	Ekonomiska mål är mätbara. Verksamhetsmålen är delvis uppföljningsbara.
4. Rapportering och åtgärder	a) Upprättat direktiv/instruktion för rapportering	✓	<i>Arbetsordning för styrelsen med rapportinstruktion som bilaga (2015).</i> Vi noterar att det av arbetsordningen framgår att den ska fastställas årligen och att detta ej skett.
	b) Rapportering innehåller uppföljning av verksamhet	—	Löpande under sammanträden på övergripande nivå, i delårsrapport och årsredovisning. Uppföljning av verksamhet är kortfattad och utgår inte på ett systematiskt sätt från verksamhetsmålen i ägardirektivet.
	c) Rapportering innehåller uppföljning av ekonomi	✓	Löpande under sammanträden, delårsrapport och årsredovisning.
	c) Vidtagit tydliga åtgärder för att nå måluppfyllelse avseende verksamhet	ET	Går inte att bedöma då mål inte följs upp.
	d) Vidtagit tydliga åtgärder för att nå måluppfyllelse avseende ekonomi	ET	Inga behov föreligger.
5. Måluppfyllelse	a) När målen för verksamheten	ET	Går inte att bedöma då mål inte följs upp.
	b) När målen för ekonomin	✓	Årets resultat: 7,8 mnkr (16 mnkr efter finansiella poster och före bokslutsdispositioner och skatt). Soliditet ca 23 % (mål 15 %) och avkastning på eget kapital ca 12 % (mål 5 %).
6. Riskanalys och kontrollmoment	a) Genomfört en riskanalys	✗	Finns ej dokumenterad.
	b) Beslutat om kontrollmoment utifrån identifierade risker	✗	Internkontrollplan saknas.

	c) Följt upp resultatet av genomförda kontrollmoment	ET	Kontrollplan saknas.
--	--	----	----------------------

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse

## 2.2. Formaliagranskning av arbetsmiljö

Vi har granskat bolagets dokumentation utifrån kraven i Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2001:1 om systematisk arbetsmiljöarbete och AFS 2015:4 om organisatorisk och social arbetsmiljö). Som tidigare nämnts är fler föreskrifter aktuella för bolaget. Vid en eventuell fördjupad granskning av arbetsmiljöarbetet i bolagen kan dessa komma att bli aktuella, exempelvis föreskrifter som endast omfattar ett av bolagen. Nuvarande föreskrifter är valda eftersom de gäller samtliga bolag och förtydligar vad arbetsgivare och arbetstare ska göra inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet som alla arbetsgivare har ansvar att bedriva.

Dokument	Iakttagelse	EY:s kommentar
Arbetsmiljöpolicy (inkl. mål)	✓	Vännäs kommun har en arbetsmiljöpolicy (KF 2013, reviderad av KS 2019). Policyn innehåller mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.  Policyn omfattar bolaget via bolagets ägardirektiv. Här framgår att de av kommunfullmäktige antagna personalpolicys ska tillämpas i bolaget.
Rutiner för arbetet utifrån systematiska arbetsmiljöarbetet	✓	Vännäs kommun har en riktlinje för det systematiska arbetsmiljöarbetet och den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Riktlinjen beskriver kommunens arbete utifrån kraven i föreskrifterna, vilka som omfattas och vilka som är ansvariga.  Vännäs kommun har vidare upprättat rutiner utifrån det systematiska arbetsmiljöarbetet, exempelvis rutin för anmälan och uppföljning av arbetsskador, tillbud och avvikelser, rutin för årlig uppföljning, rutin för undersökning riskbedömning, åtgärda och följa upp. Även rutiner för kränkande särbehandling finns.
Uppgiftsfördelning	✓	Delegering av arbetsuppgifter kopplat till arbetsmiljö har skett under 2022. Detta är dokumenterat. Av delegeringen framgår att arbetsgivaren och chefen som erhållit arbetsmiljöuppgift är överens om att chefen får disponera nödvändiga resurser och att hen har fått tillräckliga befogenheter och utbildning för att genomföra uppgifterna.
Risakanalys/Riskbedömning	✓	Vi har tagit del av exempel på riskanalyser Dessa följer en mall där riskområden beskrivs, varefter risken bedöms, och får ett riskvärde, utifrån sannolikhet och konsekvens. För risker med värden mellan 5-14 ska en handlingsplan upprättas och för risker med värden mellan 15-25 ska åtgärder vidtas omgående.
Åtgärdsplan/handlingsplan	✓	Vi har tagit del av exempel på genomförda handlingsplaner utifrån tidigare riskbedömningar, där risken värderats mellan 5-14.
Sammanställning av arbetsskador och tillbud	✓	Sammanställning finns. Innehåller rapporterade arbetsskador, avvikelser och tillbud mellan januari och november 2022.



<p>Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet</p>	<p>✘</p>	<p>Det har inte skett någon uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet i Vännäs Fastigheter AB.</p> <p>Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet har genomförts och dokumenterats i Vännäs Fastighetstjänster. Företrädare för Vännäs Fastigheter uppger att alla bolag sköts som en organisation och att uppföljning därmed skett i Vännäs Fastigheter, men uppföljningen är inte dokumenterad.</p> <p>Enligt AFS 2001:1 ska uppföljning dokumenteras skriftligt i bolag med minst tio arbetstagare.</p>
---	----------	--

### Slutsatser

I huvudsak har bolaget säkerställt en tillräcklig formalia avseende arbetsmiljön utifrån föreskrifterna AFS 2001:1 om systematisk arbetsmiljöarbete och AFS 2015:4 om organisatorisk och social arbetsmiljö. Bolaget bör dock säkerställa att det på ett tydligt sätt framgår att uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet sker även i Vännäs Fastigheter, även om vi förstår att bolagskoncernen i praktiken bedrivs som en verksamhet.

### 3. Sammanfattande bedömning

Vår sammanfattande bedömning är att bolagets verksamhet i stort har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer vidare att bolagets interna kontroll är i behov av utveckling. Vår bedömning grundar sig på följande:

Granskningsområde och revisionsfråga	Bedömning	Kommentar
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av verksamheten?	<b>Delvis</b>	Bolaget har en affärsplan med mål. Dessa har upprättats på verksamhetsnivå och endast delgivits styrelsen på övergripande muntlig nivå. Enligt vår bedömning bör styrelsen involveras i detta.  Vi noterar och ser positivt på att bolagskoncernen för separata protokoll.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av verksamheten?	<b>Delvis</b>	Verksamheten följs löpande under sammanträden samt övergripande i delårsrapport och årsredovisning. Uppföljningen sker inte på ett systematiskt sätt utifrån verksamhetsmålen i ägardirektivet, exempelvis utifrån konkreta aktiviteter och/eller indikatorer.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av ekonomin?	<b>Grön</b>	Bolaget har antagit en budget för året och uppnår god målluppfyllelse avseende ekonomi, både avseende resultat och ekonomiska mål i ägardirektiv.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av ekonomin?	<b>Grön</b>	Ekonomin har följts löpande under sammanträden, delårsrapport och årsredovisning.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll?	<b>Delvis</b>	Bolaget har inte dokumenterat någon riskanalys av risker som berör verksamheten. Bolaget har inte på ett systematiskt sätt formulerat konkreta åtgärder för att minska risker som kan påverka bolagets förutsättningar att nå sina verksamhetsmål i ägardirektivet.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi bolagsstyrelsen att:

- ▶ Utveckla styrningen och uppföljning av verksamheten
- ▶ Utveckla den interna kontrollen avseende verksamheten
- ▶ Säkerställa att det på ett tydligt sätt framgår att uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet sker

Vännäs mars 2023

Max Stenman  
Projektledare, EY

Per Stålborg  
Uppdragsledare & Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY