

Grundläggande granskning av Vännäs Fastigheter AB 2024

Vännäs kommun



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

1.	Inledning.....	3
1.1.	Bakgrund.....	3
1.2.	Syfte och revisionsfrågor	3
1.3.	Avgränsning	3
1.4.	Revisionskriterier.....	4
1.5.	Genomförande	5
2.	Granskningsresultat.....	6
2.1.	laktagelser	6
3.	Sammanfattande bedömning.....	8

1. Inledning

1.1. 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 är inriktad på att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om styrelse respektive nämnd har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter.

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

1.2. 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. 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 tillfredsställande

- ▶ 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?

1.3. Avgränsning

Granskningen avser Vännäs Fastigheter AB och verksamhetsåret 2024. 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 och aktiebolagslagen samt kommuninterna styrdokument beskrivna nedan.

1.4.1. Bolagsordning och ägardirektiv

Bolagsordning och ägardirektiv för Vännäs fastigheter AB är beslutade av kommunfullmäktige 2014-10-29 respektive 2016-02-29. Bolagsordningen klargör att bolaget inom Vännäs kommun ska förvalta, förhyra, förvärva, avyttra, äga och exploatera fastigheter och byggnader samt 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 kommunen. 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, till exempel 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 procent. 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 per 30 april
- ▶ avge delårsrapport avseende förhållandet per 31 augusti
- ▶ avge årsredovisningshandlingar enligt aktiebolagslagen per 31 december

1.4.2. COSO-ramverkets fem komponenter¹

COSO-ramverket är internationellt etablerat för utvärdering och utveckling av intern styrning och kontroll.

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

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 (till exempel via styrelsens protokoll och tillhörande underlag såsom mål- och budgetdokument, ekonomi- och verksamhetsrapporter, delårsrapporter, bokslut).

Vi använder oss av följande bedömningskala:

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


2. Granskningsresultat

2.1. Iakttagelser

I nedanstående tabell sammanställs våra iakttagelser utifrån respektive kontrollpunkt.

Kontrollpunkt		Iakttagelse	Kommentar
1. Plan	a) Beslutat om verksamhetsplan	—	Verksamhetsplan 2024 för VFAB och FTAB finns och i juni 2023 har styrelsen informerats om en affärsplan. Det framgår dock inte att styrelsen har beslutat om verksamhetsplan eller affärsplan.
2. Budget	a) Antagit en budget för sin verksamhet	✓	Antogs av styrelsen 2024-01-11.
3. Mål	a) Formulerat mål för verksamheten	✓	Verksamhetsplanen har målsättningar formulerade som aktiviteter.
	b) Formulerat mål för ekonomin	✓	Budget är upprättad och affärsplanen innehåller ekonomiska mål som utgår från ägardirektivets ekonomiska mål.
	c) Målen är uppföljningsbara (mätbara)	—	Eftersom målen är formulerade som aktiviteter är de uppföljningsbara. Planen anger dock inte vad målvärdet för de ekonomiska målen är.
4. Rapportering och åtgärder	a) Upprättat arbetsordning för styrelsen samt instruktion för VD:s rapportering	—	VD-instruktion beslutad 2024-06-13. Arbetsordning för styrelsen antogs 2015, trots att arbetsordningen anger att den ska fastställas årligen.
	b) Rapportering innehåller uppföljning av verksamhet	—	Löpande under sammanträden på övergripande nivå och i delårsrapport och årsredovisning. Styrelsen har inte följt upp verksamhets- eller affärsplanen.
	c) Rapportering innehåller uppföljning av ekonomi	—	Löpande under sammanträden, delårsrapport och årsredovisning. Utfall och bedömning för respektive mål framgår dock inte på ett tydligt sätt.
	d) Vidtagit tydliga åtgärder för att nå måluppfyllelse avseende verksamhet	ET	Går inte att bedöma då mål inte följs upp.

	e) Vidtagit tydliga åtgärder för att nå måluppfyllelse avseende ekonomi	ET	Inget behov av åtgärder under året.
5. Måluppfyllelse	a) När målen för verksamheten	ET	Går inte att bedöma då mål inte följs upp.
	b) När målen för ekonomin	✓	Resultat efter finansiella poster 9 mnkr. Synlig soliditet 22 % (mål 15%). Uthållig avkastning på synligt eget kapital 5,9 procentenheter (mål 5 procentenheter).
6. Riskanalys och kontrollmoment	a) Genomfört en riskanalys	✓	Riskanalys samt ny rutin för riskanalys beslutad av styrelsen 2024-06-13.
	b) Beslutat om kontrollmoment utifrån identifierade risker	✗	Internkontrollplan saknas.
	c) Följt upp resultatet av genomförda kontrollmoment	ET	Internkontrollplan saknas.

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

3. Sammanfattande bedömning

Utifrån vår översiktliga granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett *delvis* ändamålsenligt sätt. Vi bedömer vidare att bolagets verksamhet har skötts på ett ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är *delvis* tillräcklig.

Vår bedömning grundar sig på följande:

Granskningsområde och revisionsfråga	Bedömning	Kommentar
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av verksamheten? <i>(Baseras på kontrollpunkt 1a, 3a, 3c, 4d & 5a)</i>	Delvis	Bolaget har en verksamhetsplan och en affärsplan. Av protokoll framgår inte att styrelsen har beslutat om planerna. Styrelsen bör involveras i verksamhetsplanering och mål genom att besluta om affärsplanen.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av verksamheten? <i>(Baseras på kontrollpunkt 4a & 4b)</i>	Delvis	Verksamheten följs upp löpande under sammanträden på övergripande nivå samt i delårsrapport och årsredovisning. Styrelsen har inte följt upp affärsplan eller verksamhetsplan. Uppföljningen som redovisas 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? <i>(Baseras på kontrollpunkt 2a, 3b, 4e & 5b)</i>	Ja	Bolaget har antagit en budget för året och uppnår god måluppfyllelse avseende ekonomi, både avseende resultat och ekonomiska mål från ägardirektiv.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av ekonomin? <i>(Baseras på kontrollpunkt 4a & 4c)</i>	Delvis	Ekonomin har följts upp löpande under sammanträden, delårsrapport och årsredovisning. Vi noterar dock att ekonomiska målen utfall och bedömning inte redovisas på ett tydligt sätt i bolagets uppföljning.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll? <i>(Baseras på kontrollpunkt 6a, 6b, 6c)</i>	Delvis	Bolaget har en presenterad riskanalys samt ny rutin för riskanalys. Bolaget har däremot inte formulerat en internkontrollplan och har därmed inte på ett systematiskt sätt formulerat konkreta åtgärder för att minska risker som kan påverka bolagets förutsättningar att nå verksamhetsmål i ägardirektivet.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi bolagsstyrelsen att:

- ▶ Utveckla styrningen och uppföljningen av mål för verksamhet och ekonomi
- ▶ Utveckla den interna kontrollen avseende verksamheten
- ▶ Årligen fastställa arbetsordning för styrelsen, i enlighet med vad som anges i arbetsordningen

Vännäs mars 2025

Jonna Aimoson
Revisionskonsult, EY

Lydia Andersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY

Per Stålberg
Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY