



## PM över granskning av AB Ekerö Bostäder år 2015

### 1.1 Bakgrund

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagens (ABL) 10 kap. samt kommunallagens (KL) 3 kap. och 9 kap. Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

### 1.2 Uppdrag, revisionsfrågor och kontrollmål

På uppdrag av bolagets lekmannarevisorer har vi genomfört en granskning som syftar till att besvara följande revisionsfrågor:

- Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som fullmäktige beslutat om?
- Sker återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?
- Vad är den auktoriserade revisorns bedömning av bolagets interna kontroll?

För att besvara punkt 1 har följande kontrollmål utarbetats:

- Ägardirektiv, instruktioner om rapportering till styrelsen, styrelsen arbetsordning, VD-instruktioner etc. finns och är aktuella.

### 1.3 Metod och underlag för bedömning

Utifrån en uppdatering av bolagets grundakt med olika styrdokument<sup>1</sup> har vi granskat delar av bolagets verksamhet, enligt uppdrag och avgränsning i avsnitt 1.2. Vi har tagit del av bolagets styrelse- och stämmoprotokoll under 2015. Den preliminära årsredovisningen 2015 för bolaget har ingått i granskningsmaterialet.

Använd metod är dokumentstudier, träff med bolaget i under 2015 och våren 2016 för diskussion och informationsinsamling kring bolaget samt kompletterande diskussion med bolagets auktoriserade revisor.

---

<sup>1</sup> Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, bolagsordningar, ägardirektiv m.m.



## 2. Granskningsresultat

### 2.1 Regelverk

#### *Allmänt*

I aktiebolagslagens åttonde kapitel regleras styrelsens och VD:s uppgifter samt vissa obligatoriska styrdokument enligt nedanstående sammanställning och referat av aktuella paragrafer.

#### *Styrelsens huvuduppgifter*

4 § Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen skall fortlöpande bedöma bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens ekonomiska situation.

Styrelsen skall se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, skall styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

#### *Instruktioner om rapportering till styrelsen*

5 § Styrelsen skall meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens bedömning enligt 4 § andra stycket skall samlas in och rapporteras till styrelsen.

Instruktioner behöver dock inte meddelas om dessa med hänsyn till bolagets begränsade storlek och verksamhet skulle sakna betydelse för rapporteringen till styrelsen.

#### *VD:s uppgifter*

29 § Den verkställande direktören skall sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Den verkställande direktören får dessutom utan styrelsens bemyndigande vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådana fall skall styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden. Den verkställande direktören skall vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring skall fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen skall skötas på ett betryggande sätt.

## 2.2 Granskning av styrdokument

Vi har utfört en uppdatering av bolagets styrdokument avseende ovan genomgångna regelverk. Granskningen har bestått av kontroll att styrande dokument finns, att de är aktuella och att de formellt tagits av styrelsen<sup>2</sup>.

- **Styrelsens arbetsordning (fastställd av styrelsen 5 juni 2015, § 32).** Styrelsens arbetsordning fastställdes 2015. Den förra var från 2014-06-12. Inga förändringar har gjorts i den nya arbetsordningen som fastställts i år.
- **VD-instruktion (fastställd av styrelsen 5 juni 2015, § 33).** VD-instruktionerna fastställdes 2015. Den förra VD-instruktionen var från 2014-06-12. Ekerö Bostäder har inte gjort några ändringar i de instruktioner som fastställts i år.
- **Ägardirektiv:** Styrelsen fastslog den 5 juni 2015 § 30 att gällande ägardirektiv föreligger.
- **Ekerö Bostäders bolagsordning, antagen av kommunfullmäktige 28 april 2015 § 33 samt fastslagen vid årsstämman 2015-05-21 § 10.** Bolaget fastställde under 2015 en ny bolagsordning. Det har skett två förändringar från den föregående bolagsordningen. Den ena förändringen är att styrelsen får bestå av max 10 ledamöter i den förra bolagsordningen var det max 9 ledamöter. Den andra förändringen är att VD och en styrelseledamot får teckna firman två i förening. Innan var det tvunget att vara VD och styrelseordföranden som tecknade firman två i förening.

### *Bedömning*

Vi kan efter genomförd granskning konstatera att AB Ekerö Bostäder under 2015 tagit fram styrdokument enligt ovan genomgångna regler, att dokumenten är aktuella samt att styrelsen formellt fastställt styrelsens arbetsordning samt VD-instruktioner. Vi kan också konstatera att bolagets bolagsordning är uppdaterad under året och att den formellt har antagits av kommunfullmäktige och bolagsstämman under 2015 enligt med gällande regler.

---

<sup>2</sup> Vi vill uppmärksamma läsaren på att aktiebolagslagens regler avseende styrelsens arbetsordning och VD-instruktioner förändrats under de senaste åren. Det är inte längre obligatoriskt för icke publika bolag att ha skriftliga VD-instruktioner och ej heller obligatoriskt för styrelsen i ett icke publikt bolag att årligen anta skriftliga instruktioner (ABL 8 kap §§ 46a-46b). Det är dock förenlig med god sed att dessa dokument finns på plats och är antagna av styrelsen i bolag av publik karaktär – vilket ett kommunalt bostadsbolag får anses utgöra.



## 2.3 Återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse

Enligt ägardirektiven skall verksamheten bedrivas i enlighet med kommunallagens kommunalrättsliga principer, med undantag från självkostnadsprincipen. Verksamheten skall bedrivas på affärsmässiga grunder och i övrigt följa Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagande kan infrias.

Avkastningen ska uttryckas i form av resultat före finansnetto och före eventuella realisationsvinster/realisationsförluster som uppgår till det belopp som är beräknat med den genomsnittliga statslåneräntan under året, ökat med en procent på totalt kapital.

Soliditet på synligt eget kapital får långsiktigt inte understiga 10 % och på justerat eget kapital 40 %. Inför beslut om nyproduktion eller större om- och tillbyggnationer ska den kalkylerade direktavkastningen uppgå till minst 5 %. Direktavkastningen uttrycks som rörelseresultat exklusive avskrivningar och centrala administrationskostnader i förhållande till beräknad nyproduktionskostnad.

### Granskning 2015

Vi har tagit del av AB Ekerö Bostäders preliminära årsredovisning. I förvaltningsberättelsens flerårsöversikt återredovisas delar av de ekonomiska måltalen som är preciserade i ägardirektiven. Vi kan konstatera att måltalen för soliditeten är uppfyllda:

- Soliditeten uppgår till 16,2 %
- Justerad soliditet till 47,4 %

Gällande avkastningskravet kan vi konstatera att måttalet inte är uppfyllt:

- Avkastning i förhållande till totalt kapital uppgår till -0,5<sup>3</sup> %.

Att måttalet inte uppnås under 2015 är på grund av fastighetsförsäljningen till AB Borätt och dess följd effekter resultatmässigt.

### Bedömning

Efter genomgång av AB Ekerö Bostäders preliminära årsredovisning för 2015 gör vi bedömningen att åtterrapporeringen av ägardirektiven är tillfredställande och att den information som presenteras ger läsaren förutsättningar att bedöma bolagets resultat i förhållande till ägardirektiven.

---

<sup>3</sup> Den genomsnittliga statslåneräntan per november 2015 uppgick till 0,65 %. Enligt ägardirektivet var således avkastningskravet på total kapital under 2015 1,65 %.



## 2.4 Intern kontroll

Bolagets auktoriserade revisor har under året genomfört förvaltningsrevision. Följande områden har granskats:

- Granskning av **administrativa rutiner**; hyresrutin, inköpsrutin, attestinstruktion, betalningsrutin, lönerutin, VD:s utlägg och lön, rutin för pågående projekt.
- Granskning av skatter och avgifter även innefattande uttagsbeskattning.
- Granskning av försäkringsskydd.
- Granskning av löpande bokföring i enlighet med bokföringslagens krav, samt kontroll att väsentliga konton stäms av.
- Kontroll att inga väsentliga överträdelser har skett av aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### *Bedömning*

Den auktoriserade revisorns bedömning, baserat på deras förvaltningsrevision och de stickprov som tagits, är att bolaget i huvudsak har en god intern kontroll.

Stockholm / 2016

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anders Hägg'.

Anders Hägg

**Certifierad kommunal revisor**

**Sakkunnigt biträde/Projektledare**

