

AB Ekerö Bostäder Rapportering från lekmannarevisionen 2019

Richard Moëll Vahul
Kim Ivarsson
2020-03-10



Bakgrund och revisionsfrågor

Bakgrund

Lekmannarevisorernas uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagens (ABL) 10 kap. samt kommunallagens (KL) 10 kap. och 12 kap. Lekmannarevisorerna ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

Utifrån genomförd risk och väsentlighetsanalys och de krav ABL: ställer på lekmannarevisorernas granskningsinsats önskar lekmannarevisionen ha svar på följande revisionsfrågor.

Revisionsfrågor

- Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som fullmäktige beslutat om?
- Är bolagets interna kontroll tillräcklig?
- Sker återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?
- Vilka åtgärder har vidtagits utifrån föregående års granskning av internkontroll i bolagets hyreskö?

Richard Moëll Vahul

Auktoriserad revisor, Certifierad kommunal
revisor, Sakkunnigt biträde/Projektledare

Email: richard.vahul@pwc.com

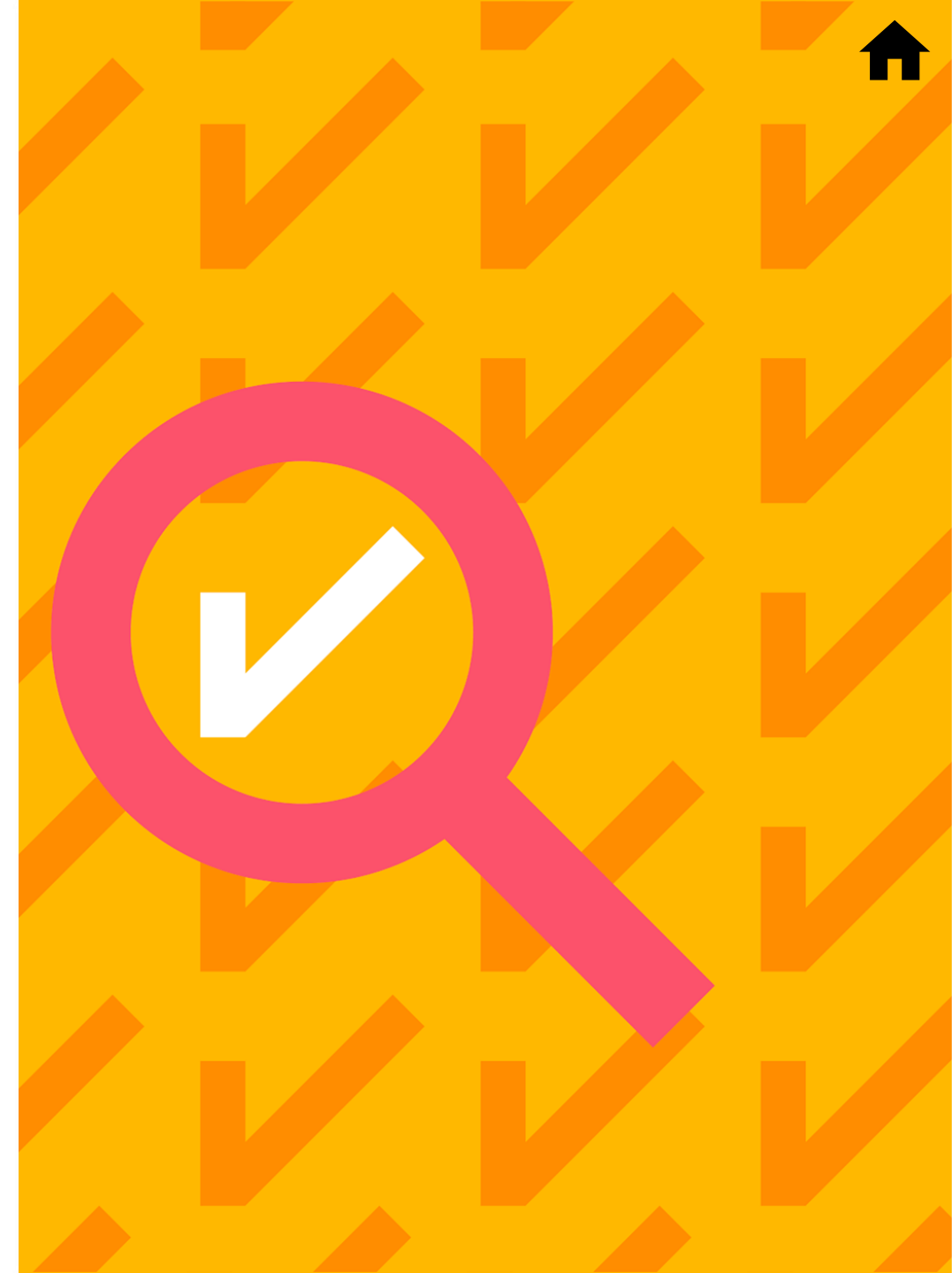
Telefon: +46 (0)709 29 41 81



Metod

Metod och underlag för bedömning

- Utifrån en uppdatering av bolagets grundakt med olika styrdokument har vi granskat delar av bolagets verksamhet. Vi har tagit del av relevanta styrelse- och stämmoprotokoll under 2019. Den preliminära årsredovisningen 2019 för bolaget har ingått i granskningsmaterialet.
- Använd metod är dokumentstudier, träff med bolaget under 2019 och 2020 för diskussion och informationsinsamling kring bolaget samt kompletterande diskussion och avstämning med bolagets auktoriserade revisor. Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorerna och den lagstadgade revisionen. Här kommer lekmannarevisorns sakkunniga biträde att ta del av den auktoriserade revisorns granskning av intern kontroll i samband med förvaltningsrevision av bolaget. Den auktoriserade revisorns bedömning av bolagets interna kontroll ligger till grund för sakkunnigs bedömning och uttalande i detta gransknings-PM.
- Föregående års genomfördes en fördjupad granskning av bolagets rutiner för hyreskän. Denna granskning kommer i år följas upp utifrån vilka åtgärder som gjorts utifrån noterade risker.





Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som fullmäktige beslutat om?

Styrelsens arbetsordning: Styrelsens arbetsordning fastställdes 2019-06-13. Den förra var från 2018-06-01. Inga förändringar har gjorts i den arbetsordning som fastställts 2019.

VD-instruktion: VD-instruktionen fastställdes 2019-06-13. Den förra VD-instruktionen var från 2018-06-01. Ekerö Bostäder har inte gjort några ändringar i de instruktioner som fastställts 2019.

- Ägardirektivet antogs av kommunfullmäktige 2013-06-18. Årsstämman fastställde 2019-05-03 att gällande ägardirektiv föreligger.
- Bolagsordningen uppdaterades 2015-04-28 och fastslogs vid årsstämman 2015-05-21. Årsstämman fastställde 2019-05-03 att gällande bolagsordning föreligger. De ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman har behandlats 2019-05-03.

Bedömning

Vi kan efter genomförd granskning konstatera att AB Ekerö Bostäder under 2019 tagit fram styrdokument enligt tillämpliga paragrafer i aktiebolagslagen, att dokumenten är aktuella samt att styrelsen formellt fastställt styrelsens arbetsordning samt VD-instruktioner. Vi kan också konstatera att bolagsordning samt ägardirektiv är antagna av kommunfullmäktige. Vi noterar att hänvisningar till kommunallagen i bolagsordning inte är uppdaterade efter den nya kommunallagen (2017:725).

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 förenligt med god sed att dessa dokument finns på plats och är antagna av styrelsen i bolag av publik karaktär – vilket ett kommunalt ägt bolag får anses utgöra.



Är bolagets interna kontroll tillräcklig?

Bolagets interna kontroll: Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorerna och den lagstadgade revisionen. Vi har under under revisionsåret 2019 haft en löpande dialog med och tagit del av den auktoriserade revisorns granskning av intern kontroll i samband med förvaltningsrevision och bokslutsgranskning av bolaget. Det är resultatet av detta arbete som ligger till grund för vår sammantagna bedömning av bolagets interna kontroll.

Bedömning

Den auktoriserade revisorns och sakkunnigas bedömning av bolagets interna kontroll är att den är tillräcklig.



Sker åiterrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?

Åiterrapportering av ägardirektiv: Vi har tagit del av AB Ekerö Bostäders årsredovisning. I förvaltningsberättelsens flerårsöversikt återredovisas delar av de ekonomiska måltalen som är preciserade i ägardirektiven.

Målet gällande soliditeten är inte uppfyllt för året:

- Soliditeten uppgår till 9,5 % (soliditeten får långsiktigt inte understiga 10% enligt ägardirektiv)

Målet gällande den justerade soliditeten är uppfyllt:

- Justerade soliditet uppgår till 61,6 % (justerad soliditet får långsiktigt inte understiga 40 % enligt ägardirektiv) och har stegvis förbättrats från år 2014.

Målet gällande avkastningskravet är uppfyllt:

- Avkastning i förhållande till totalt kapital uppgår till 2,0 % (>genomsnittlig statslåneränta 2019 (0,03 %)+1 %)

Bedömning

Efter genomgång av AB Ekerö Bostäders årsredovisning för 2019 gör vi bedömningen att den information som presenteras ger läsaren förutsättningar att bedöma bolagets resultat i förhållande till ägardirektiven. Soliditeten är under det långsiktiga målet för tredje året i rad. Under de föregående 4 åren (2013-2016) har soliditeten dock inte understigit 10 procent. Övriga resultatkrav som stipuleras i ägardirektiven har uppnåtts.



Uppföljning av föregående års granskning

Har bolaget en tillräcklig internkontroll i sin hyreskö?

Risker

I och med att det i dagsläget saknas systemspärrar för att justera fasta data så som bonuspoäng samt att det finns en avsaknad av tvåhandsprincip vid justering av fasta data bedömer vi att det finns en risk för otillbörlig manipulation av den enskildes kötid.

Rekommendationer

Vi rekommenderar ett införande av en kontroll där en oberoende medarbetare (som inte har tillgång/behörighet till justeringsposter i systemet) går igenom loggfilen för att säkerställa att ingen otillbörlig manipulation skett. Denna loggfil bör signeras och sparas.

Vi rekommenderar även att bolaget undersöker möjligheten att införa en systembunden tvåhandsprincip vid förändring av väsentliga data. Alternativ kan en uppföljning av de kommentarer som gjorts, genomföras för att kontrollera att de skäl som angetts för justeringar är korrekta och att justeringen godkänts.

- I bolagets internkontrollplan för 2019 finns ett kontrollmoment avseende att uthyrning av lägenheter till bostadskön sker i enlighet med riktlinjer och anvisning. Kontrollmomentet genomfördes efter samma metod som 2018 års internkontrollplan det vill säga av VD och omfattar att anvisning sker till rätt person och att inkomst/ kreditkontroll görs på korrekt vis. Kontrollmomentet innehåller ingen kontroll av manipulation av rangordningen. Vi har inom ramen för granskningen inte kunnat se att internkontrollplan för 2019 följts upp. I kontakt med bolaget uppges skälen till det vara sent framtagna samt personalomsättning.

Inom ramen för granskningen har vi därmed inte erhållit något material som styrker att tidigare lämnade rekommendationer tillgodosetts.



Publicering och erbjudande om lägenhet – regler, rutiner och rekommendationer

Risker

I och med den manuella hanteringen/förflyttningen inom prioriteringslistan (exempelvis vid flera ansökningar hos en sökande eller att den sökande lämnat oriktiga uppgifter) finns det risk för både oavsiktlig och avsiktlig påverkan/manipulering av vem som får erbjudande om lägenhet.

Denna risk förstärks genom att det i dagsläget saknas tvåhandsprincip vid den manuella hanteringen. En notering i systemet måste dock anges vilket stärker spårbarheten för justeringar.

Rekommendationer

Vi rekommenderar ett införande av en kontroll där en oberoende medarbetare (som inte har tillgång/behörighet till systemet) går igenom loggfilen för att säkerställa att ingen otillbörlig manipulation skett och säkerställer att de skäl till justeringar som angetts i kommentaren är korrekta. Denna loggfil bör signeras, rapporteras till överordnad och sparas.

Inom ramen för granskningen har vi inte erhållit något material som styrker att tidigare lämnade rekommendationer tillgodosetts.



Sammanfattande svar på revisionsfrågorna

Svar på revisionsfrågor avseende om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt:

I vår översiktliga granskning finns det inga indikationer på att bolaget inte, i allt väsentligt, skulle bedriva en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som Kommunfullmäktige respektive Kommunstyrelsen beslutat om.

Bedömning av intern kontroll:

Bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning av internkontroll i bolagets hyreskö:

Inom ramen för granskningen har vi inte erhållit något material som styrker att tidigare lämnade rekommendationer tillgodosetts.

Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor
Sakkunnigt biträde/Projektledare

Richard Moëll Vahul

+46 (0)709 29 41 81
pwc.se

richard.vahul@pwc.com

Revisionskonsult
Kim Ivarsson

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2019 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.