

AB Ekerö Bostäder Rapportering från lekmannarevisionen 2020

Charlotta Franklin
Richard Moëll Vahul
2021-03-04



Bakgrund och revisionsfrågor

Lekmannarevisorns 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. Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport, vilken 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?
- Har bolaget en tillräcklig intern kontroll?
- Sker återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?
- Vilka åtgärder har vidtagits utifrån tidigare års granskning av internkontroll i bolagets hyreskö?



Metod

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 för 2020. De preliminära balans- och resultatredovisningen samt förvaltningsberättelsen för 2020 har ingått i granskningsmaterialet.

Granskningsmetod är dokumentstudier, träff med bolaget 2020 och 2021 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. För bedömning har lekmannarevisorns sakkunniga biträde tagit del av den auktoriserade revisorns granskning av den interna kontrollen 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.

2018 genomfördes en fördjupad granskning av bolagets rutiner för hyreskon. Denna granskning har följts upp under året (liksom den gjorde under 2019), gällande de åtgärder som vidtagits utifrån noterade risker.



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

Iakttagelser

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställdes 2019-06-13. Inga förändringar har gjorts i arbetsordningen under 2020. Styrelsen bekräftar den 2020-06-04 att gällande arbetsordning föreligger.

VD-instruktion

VD-instruktionen fastställdes 2019-06-13. Ekerö Bostäder har under 2020 inte gjort några ändringar i de instruktioner som fastställdes 2019. Styrelsen bekräftar den 2020-06-04 att gällande VD-instruktion föreligger.

Ägardirektivet

Ägardirektivet antogs av kommunfullmäktige 2013-06-18 och reviderades 2019-06-18. Årsstämman fastställde 2020-05-08 att gällande ägardirektiv föreligger, vilket även bekräftas på styrelsemöte 2020-06-04.

Bolagsordning

Bolagsordningen uppdaterades 2015-04-28 och fastslogs vid årsstämman 2015-05-21. Årsstämman fastställde 2020-05-08 att gällande bolagsordning föreligger, vilket även bekräftas på styrelsens sammanträde 2020-06-04. De ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman har behandlats 2020-05-08.

Bedömning

Vi kan efter genomförd granskning konstatera att AB Ekerö Bostäder under 2020 fastställt styrdokument enligt tillämpliga paragrafer i aktiebolagslagen, att dokumenten är aktuella samt att styrelsen formellt fastställt styrelsens arbetsordning och VD-instruktioner. Vi kan också konstatera att bolagsordning samt ägardirektiv är antagna av kommunfullmäktige. Vi noterar fortsatt 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 för styrelsen 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 bostadsbolag får anses utgöra.

Har bolaget en tillräcklig intern kontroll?

Iakttagelser

Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorerna och den lagstadgade revisionen. Vi har under under revisionsåret 2020 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 i allt väsentligt är tillräcklig.

Sker återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?

Iakttagelser

Vi har tagit del av AB Ekerö Bostäders underlag för flerårsjämförelse till årsredovisningen. I flerårsjämförelsen återredovisas delar av de ekonomiska måltalen som finns preciserade i ägardirektiven.

Målen gällande soliditet, justerad soliditet samt avkastning är uppfyllda för året:

- Soliditet får enligt ägardirektivet långsiktigt inte understiga 10 procent, och uppgår för 2020 till 11,6 procent.
- Justerad soliditet får enligt ägardirektiv långsiktigt inte understiga 40 procent, och uppgår för 2020 till 59,8 procent.
- Avkastning i förhållande till totalt kapital uppgår till 1,8 procent för 2020 (>genomsnittlig statslåneränta 2020 (-0,07 %)+1 %), vilket innebär att formulerat mål gällande avkastningskrav är uppfyllt.

Bedömning

Efter genomgång av AB Ekerö Bostäders årsredovisning 2020 gör vi bedömningen att den information som presenteras ger läsaren förutsättningar att bedöma bolagets resultat i förhållande till ägardirektiven.

Målen gällande soliditet, justerad soliditet samt avkastning, vilka stipuleras i ägardirektiven, är uppfyllda för året.

Har bolaget en tillräcklig intern kontroll i sin hyreskö?

Uppföljning av 2018 års fördjupade granskning

Vid tidigare genomförd granskning av kontroll gällande hyreskän och dess uppgifter, noterades att det saknades spärrar i använda system mot att justera fasta data. Vidare noterades avsaknad av tillämpad tvåhandsprincip vid justering av sådan fast data, vilket ledde till att PwC bedömde att det fanns en risk för otillbörlig manipulation av den enskildes kötid.

Rekommendationer

Vi rekommenderade införandet av en kontroll där en oberoende medarbetare (som saknar tillgång/behörighet till justeringsposter i systemet) går igenom loggfilen för att säkerställa att ingen otillbörlig manipulation skett. Denna loggfil bör då signeras och sparas. Vi rekommenderade även bolaget att undersöka 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.

Bedömning

Inom ramen för årets granskning har tidigare lämnade rekommendationer följts upp. Vi har inte erhållit något material eller någon information som styrker att tidigare lämnade rekommendationer tillgodosetts, eller att de risker som påpekats på annat sätt har hanterats.

Publicering och erbjudande om lägenhet – regler, rutiner och rekommendationer

Uppföljning av 2018 års fördjupade granskning

Vid tidigare genomförd granskning noterades att det vid manuell hantering inom prioriteringslistan (exempelvis vid flera ansökningar hos en sökande eller att den sökande lämnat oriktiga uppgifter) fanns risk för både oavsiktlig och avsiktlig påverkan/manipulering av vem som får erbjudande om lägenhet.

Denna risk förstärktes då att det saknades tvåhandsprincip vid den manuella hanteringen. En notering i systemet krävdes dock, vilket bedömde stärka spårbarhet för justeringar.

Rekommendationer

Vi rekommenderade att införa en kontroll där en oberoende medarbetare (som saknar 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 tillräckliga och korrekta. Denna loggfil bör signeras, rapporteras till överordnad och sparas.

Bedömning

Inom ramen för årets granskning har tidigare lämnade rekommendationer följts upp. Vi har inte erhållit något material eller någon information som styrker att tidigare lämnade rekommendationer tillgodosetts, eller att de risker som påpekats på annat sätt har hanterats.

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 rekommendationer

Vi har inte erhållit något material eller någon information som styrker att tidigare lämnade rekommendationer tillgodosetts, eller att de risker som påpekats på annat sätt har hanterats.



2021-03-04

Richard Moëll Vahul

Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor
Sakkunnigt biträde

Charlotta Franklin

Revisionskonsult

[pwc.se](https://www.pwc.se)

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.

© 2020 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.