



VERKSAMHETSÅRET 2023

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Revisionskontoret

Jan-Olov Undvall

Certifierad kommunal revisor

Dnr: REV/18/2023

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND.....	3
2	SYFTE, REVISIONSFRÅGA OCH AVGRÄNSNING	3
3	AVGRÄNSNING.....	4
4	REVISIONSKRITERIER.....	4
5	ANSVARIG STYRELSE.....	4
6	METOD	4
7	RESULTAT AV GRANSKNINGEN	4
7.1	STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL.....	4
7.1.1	Måluppfyllelse	5
7.1.2	Styrning och återrapportering.....	6
7.1.3	Intern kontroll	6
7.1.4	Protokoll	7
7.1.5	Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning	7
7.2	BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER.....	8
8	KVALITETSSÄKRING	8
9	UNDERTECKNANDE.....	8

1 BAKGRUND

Landstingsbostäder i Jämtlands AB är ett bostadsbolag som är helägt av Region Jämtland Härjedalen.

Bolagets ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde, i huvudsak i rekryteringsfrämjande syfte för regionens verksamhet.

Under 2021 ändrades bolagsordningen vilket har medfört att bolaget inte längre ska vara ett allmännyttigt fastighetsbolag.

Regionfullmäktige har i enlighet med kommunallagen utsett en lekmanarevisor för Landstingsbostäder i Jämtlands AB. Lekmanarevisorns uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomiska synpunkt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmanarevisorn biträds av sakkunnigt stöd i den omfattning som behövs för att genomföra uppdraget enligt god revisionsd.

Utöver lekmanarevisorn har bolaget utsett en auktoriserad revisor. Den auktoriserade revisorn granskar bolagets årsredovisning och bokföring, styrelsens och VD:s förvaltning.

Bedömningen om vilka granskningsinsatser som anses nödvändiga att genomföra för att ge ett tillräckligt underlag för lekmanarevisorn att med rimlig säkerhet kunna lämna uttalanden i granskningsrapporten, utgår ifrån en risk och väsentlighetsanalys. Vid denna analys tas hänsyn till verksamhetsmässiga och ekonomiska aspekter. Vid analysen beaktas såväl information och erfarenheter från tidigare års granskningar som information om det aktuella verksamhetsåret.

2 SYFTE, REVISIONSFRÅGA OCH AVGRÄNSNING

Granskningens syfte är att ge lekmanarevisorn underlag för uttalanden i den enligt aktiebolagslagen föreskrivna granskningsrapporten genom att svara på om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Revisionsfrågor

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har bolaget antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag?
- Har bolaget en tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomi och verksamhet och vidtas åtgärder vid risk för avvikelser?
- Har bolaget antagit styrande dokument, exempelvis arbetsordning, VD-instruktioner och sker en tillfredsställande återrapportering till styrelsen?
- Har bolaget bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen?
- Har bolaget fastställt en underhållsplan?
- Vilken uppföljning sker av underhållsplanen?
- Har åtgärder vidtagits utifrån synpunkter/rekommendationer i föregående års granskning?

3 AVGRÄNSNING

Granskningen har avgränsats till verksamhetsåret 2023.

4 REVISIONSKRITERIER

Vår bedömning har utgått från:

- Aktiebolagslag
- Kommunallag
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Fullmäktigebeslut
- Bolagsstämans beslut
- Övriga aktuella styrdokument

5 ANSVARIG STYRELSE

Granskningen avser styrelsen för Landstingsbostäder i Jämtland AB

6 METOD

Granskningen har genomförts i enlighet med *God revisionsred i kommunal verksamhet 2022* och i dialog med bolagets auktoriserade revisor. Uppgifter har inhämtats genom dokumentanalys och intervjuer, främst med verkställande direktör och styrelsens ordförande. Substansgranskning har utförts för att i erforderlig omfattning verifiera gjorda ut-sagor samt att system och rutiner fungerat på avsett sätt.

7 RESULTAT AV GRANSKNINGEN

7.1 STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

Revisionsfråga: Har bolaget antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag?

Ägardirektivet fastställdes på bolagsstämman i maj. Nu gällande avkastningskrav är 3 procent rullande över en 5-årsperiod.

Styrelsen fastställde budget för 2023 i december 2022. Budgeterat rörelseresultat för att uppnå avkastningskravet på 3 procent uppgick till 7,5 mkr.

Enligt ägardirektivet har bolaget ett verksamhetsmål om att uthyrningen ska utgå från fastställd prioriteringsordning.

Av ägardirektivet framgår att bolaget ska följa regionens miljöpolicy.

Revidering av bolagsordningen

Bolagsordningen reviderades i juni 2021 vilket innebär att bolaget inte längre är ett allmännyttigt fastighetsbolag. Begränsningsregeln för utdelning till ägarna har därmed tagits bort. För 2023 kommer dock styrelsen föreslå att det inte sker någon utdelning. Anledningen till detta är ökade investeringar och underhållskostnader.

Uppdrag om att minska bostadsbeståndet

Regionfullmäktige har beslutat om att bolaget ska minska bostadsbeståndet med 30–40 lägenheter. Den styrgrupp som under 2022 bildades med anledning av avvecklingen har under 2023 fortsatt arbetet med att avvecklat 10 lägenheter med höga radonvärden.

Fullmäktiges uppdrag har ännu inte uppfyllts, enligt vd:n finns inga planer för närvarande på ytterligare avveckling och nämner att det inte finns någon tidsplan för när avvecklingen ska vara helt genomförd. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter för närvarande och skulle fler lägenheter avyttras finns risk för att inte kunna erbjuda lägenheter till prioriterade grupper, enligt vd:n.

Under 2022 fastställdes en strategisk plan för fastighetsutveckling. Enligt styrelsens verksamhetsplan för 2023 skulle en uppföljning av planen ske under 2023, men det har inte skett. Enligt vd kommer planen att följas upp under 2024. Förutom att avveckla bostäder ingår i strategin att arbeta med nya detaljplaner. Arbeta med detaljplaner har fortsatt under 2023.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget på ett tillfredsställande sätt har antagit mål avseende ekonomi och verksamhet utifrån fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag.
- Vi bedömer att arbetet med att minska fastighetsbeståndet utifrån regionfullmäktiges uppdrag har fortsatt under 2023.

7.1.1 Måluppfyllelse

Revisionsfråga: Har bolaget en tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomi och verksamhet och vidtas åtgärder vid risk för avvikelser?

Måluppfyllelse avseende ekonomi

Bolaget redovisar ett rörelseresultat på 7,1 mkr att jämföra med budgeterat rörelseresultat på 7,5 mkr. Bolaget redovisar dock en direktavkastning på 3,06 procent.

Resultatet efter skatt blir ca 5 mkr. Soliditeten uppgår till cirka 57 procent

Måluppfyllelse avseende verksamhet

Bolaget har ett verksamhetsmål som innebär att uthyrningen ska utgå från fastställd prioriteringsordning. Under året har samtliga som sökt lägenhet inom prioriteringsgrupp 1 fått erbjudande om lägenhet. Av de inflyttade under 2023 tillhör 90 procent prioritet 1 och 2 (85 procent för 2022). Enligt vd:n har man dock fått erbjuda lägenheter till lägre prioriteringsgrupper då sökande med högre prioritering tackat nej till de erbjudande man fått.

Bostadsförmedlingen sköts av regionen på uppdrag av Landstingsbostäder. Enligt vd:n sker en uppföljning av att uthyrningen sker utifrån prioriteringsordningen vid varje styrelsemöte.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har en tillfredsställande måluppfyllelse avseende verksamheten.
- Vi bedömer att bolaget har en delvis tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomin.

7.1.2 Styrning och återrapportering

Revisionsfråga: Har bolaget antagit styrande dokument, exempelvis arbetsordning, VD-instruktioner och sker en tillfredsställande återrapportering till styrelsen?

Verksamhetsplanen fastställdes av styrelsen vid sammanträdet i februari och reviderades i maj. Verksamhetsplanen innehåller inga verksamhetsmål utan är en planering över aktiviteter, sammanträden och uppföljningar för året. Efter en genomgång av protokollen noterar vi att styrelsen har följt sin verksamhetsplan.

Vid styrelsemötet i maj fastställdes VD-instruktioner, firmateckning, internkontrollplan och attestplan.

Återrapportering

VD-rapporter har återrapporterats i enlighet med styrelsens verksamhetsplan. Även likviditetsrapporter och saldo på skattekontot, uthyrning och vakanser har skett i enlighet med styrelsens verksamhetsplan.

Aktivitetslista tillsammans med VD-rapporten redovisas vid varje styrelsemöte.

Delårsrapport

Styrelsen avhandlade delårsrapport per augusti vid sitt möte i september. Av delårsrapporten i bilaga 21 framgår i texten att utfallet för perioden är 5,6 mkr före bokslutsdispositioner och skatt och att prognostiserat resultat uppgår till 6,5 mkr. Det finns ingen kommentar i delårsrapporten om prognos för budgeterat rörelseresultat.

Miljöplanen har inte följts upp under året utan kommer att följas upp i februari 2024 för att få uppgifter om hela årets energiförbrukning. Vid tidigare uppföljningar har det varit fokus på energiförbrukning.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget fastställt styrande dokument på ett tillfredsställande sätt.
- Vi bedömer att bolaget haft en tillfredsställande återrapportering till styrelsen.

Rekommendation

- Vi rekommenderar att det lämnas en prognos för budgeterat rörelseresultat i delårsrapporten.

7.1.3 Intern kontroll

Revisionsfråga: Har bolaget bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen?

Risakanalys och internkontrollplan

En riskanalys har genomförts och en internkontrollplan har fastställts av styrelsen utifrån vad som framkom i riskanalysen. Det har inte skett någon uppföljning av internkontrollplanen under året.

Väsentliga risker i riskanalysen är ökad inflation och därmed ökade driftskostnader, ökade räntekostnader, låg likviditet och uteblivna hyreshöjningar. Även risker som brister i ekonomisk administration lyfts fram som en väsentlig risk. I riskmatrisen finns en kolumn med kommentarer där det framgår olika riskförebyggande åtgärder.

Enligt ordförande är VD-instruktionen riskförebyggande åtgärder avseende risken för frånvaro av nyckelpersoner, om vd:n skulle bli sjuk eller slutar är dessa väldigt genomarbetade och utgör ett bra stöd för ersättare. Enligt vd:n finns arbetsbeskrivningar för de övriga två medarbetarna också.

För 2024 är prognosen att inga nya lån behöver tas. Däremot kommer lån att löpa ut under 2025.

Attestplan

Attestplan fastställdes av styrelsen vid det konstituerande sammanträdet i maj. Denna skall årligen följas upp av ordförande. I aktivitetslistan för december framgår att ordförande följt upp att attester av fakturor följer attestplanen.

Av attestordningen framgår att tvåhandsprincipen tillämpas.

En utvärdering av styrelse och vd:n har genomförts under året.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen.

Rekommendation

- Vi rekommenderar styrelsen att ha en årlig uppföljning av internkontrollplanen.

7.1.4 Protokoll

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden. Bolagets protokoll har justerats av ordförande, sekreterare och justerare. Protokollens samtliga sidor har signerats. Det finns en obruten paragrafkedja. Justeringstid framgår dock inte av protokollet.

Datum för mötet framgår av protokollet. Det uppges att kallelsen skickas ut en vecka innan styrelsemötet.

Bedömning

- Vi anser att bolaget har haft en tillfredsställande protokollföring.

7.1.5 Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning

Revisionsfråga: Har bolaget vidtagit åtgärder utifrån föregående års grundläggande granskning?

Vid föregående års grundläggande granskning lämnades ett antal rekommendationer.

- Säkerställa att målet för ekonomisk avkastning tydligt framgår i protokoll eller dess bilagor.
 - Detta har genomförts. Inför beslut av budget 2023 framgår det ekonomiska avkastningskravet i protokollet.
- Protokollföra den årliga uppföljningen av underhållsplanen.
 - Vid tidigare granskningar har det påpekats att det ska framgå av protokollet att underhållsplanen följts upp av styrelsen. Under året har underhållsplanen följts upp.
- Säkerställa en uppföljning av internkontrollplanen
 - Detta har inte genomförts.

- Säkerställa att en årlig uppföljning sker av attestplanen genom stickprovskontroller.
 - Detta har genomförts.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget till stor del har vidtagit åtgärder utifrån föregående års granskning.

7.2 BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER

Vår sammanfattande bedömning är att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi anser att den interna kontrollen i stort sett är tillfredställande med i delar kan utvecklas.

Vi rekommenderar styrelsen att:

- En årlig uppföljning av internkontrollplanen sker.
- Vi rekommenderar att det lämnas en prognos för budgeterat rörelseresultat i delårsrapporten.

8 KVALITETSSÄKRING

Bolagets VD har givits möjlighet att faktagranskat uppgifter som finns med i rapporten.

Ansvarig för kvalitetssäkring har det övergripande ansvaret för att kontrollera om granskningen har en tillräcklig yrkesmässig och metodisk kvalitet samt att det finns en överensstämmelse mellan revisionsfrågorna/kontrollmålen, metoder, fakta, slutsatser/bedömningar och framförda förslag.

9 UNDERTECKNANDE

Granskningen har genomförts av Jan-Olov Undvall, sakkunnigt biträde och certifierad kommunal revisor vid Region Jämtland Härjedalens revisionskontor.

Östersund den 2024-02-29

Jan-Olov Undvall
Certifierad kommunal revisor
Sakkunnigt biträde

Leif Gabrielsson
Revisionsdirektör
Kvalitetssäkring