

# Grundläggande granskning av Vilhelmina Bostäder AB 2024

Vilhelmina kommun



## **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 revisionssed 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

|           |                                      |          |
|-----------|--------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inledning.....</b>                | <b>3</b> |
| 1.1.      | Bakgrund.....                        | 3        |
| 1.2.      | Syfte och revisionsfrågor .....      | 3        |
| 1.3.      | Avgränsning .....                    | 3        |
| 1.4.      | Revisionskriterier.....              | 4        |
| 1.5.      | Genomförande .....                   | 4        |
| <b>2.</b> | <b>Granskningsresultat.....</b>      | <b>5</b> |
| 2.1.      | Iakttagelser .....                   | 5        |
| <b>3.</b> | <b>Sammanfattande bedömning.....</b> | <b>7</b> |

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Kommunrevisionen granskar årligen i den omfattning som följer av god revisionssed 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 revisionssed i kommunal verksamhet 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 revisionssed i kommunal verksamhet, 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 samt 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 Vilhelmina Bostäder 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, aktiebolagslagen samt kommuninterna styrdokument beskrivna nedan.

##### 1.4.1. Bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet är enligt bolagsordning att förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt lokaler i de fall de utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler med tydligt samband med övriga verksamheten.

Enligt ägardirektivet ska bolaget främja bostadsförsörjningen i Vilhelmina kommun och erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Bolaget ska långsiktigt vara företräd på kommunens bostadsmarknad genom att:

- Tillhandahålla goda och trygga boendemiljöer i välskötta fastigheter och bostadsområden.
- Ge hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå.
- Bidra till ett hållbart samhälle och vara ett föredöme i miljöfrågor.
- Bidra till ökad integration, jämställdhet och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare.
- Utgöra ett föredöme som socialt ansvarstagande samhällsaktör.
- Underlätta för fler unga att etablera sig på bostadsmarknaden

Ägardirektivet har inget direkt avkastningskrav utan anger endast följande:

- Bolagets resultat, beräknat på sätt som föreskrivs i lag eller författning och på grundval av på redovisningsområdet vedertagen praxis ska i första hand användas för bolagets långsiktiga konsolidering. Då betryggande konsolidering uppnåtts, ska när bolaget redovisar vinst - del av densamma inlevereras till kommunen.

##### 1.4.2. Riktlinjer för intern kontroll

Enligt fullmäktiges reglemente för intern kontroll från 2023 ska nämnder/styrelser regelbundet genomföra en riskanalys och riskbedömning för sin verksamhet samt upprätta en internkontrollplan. Styrelsen ska löpande följa upp systemet för den interna kontrollen, samt rapportera resultatet av detta till kommunstyrelsen.

#### 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 bedömningsskala:

✓ = 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                                                  | ✓           | 2024-02-26 § 2093<br>Beslut om verksamhetsplan 2024-2028.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Budget                    | a) Antagit en budget för sin verksamhet                                         | ✓           | 2023-11-23 § 2074<br>Beslut om budget för 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. Mål                       | a) Formulerat mål för verksamheten                                              | ✓           | Styrelsen beslutade om bolagets verksamhetsmål vid beslut av verksamhetsplan 2024-02-26 § 2093.                                                                                                                                                                                                                                            |
|                              | b) Formulerat mål för ekonomin                                                  | ✓           | Budget är antagen, och mål för bolagets soliditet samt likviditet är upprättade.                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                              | c) Målen är uppföljningsbara (mätbara)                                          | ✓           | Målen är uppföljningsbara.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. Rapportering och åtgärder | a) Upprättat arbetsordning för styrelsen samt instruktion för VD:s rapportering | ✓           | 2024-03-26 § 2090                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                              | b) Rapportering innehåller uppföljning av verksamhet                            | ✓           | Verksamheten har löpande följts upp under styrelsens sammanträden. Målen har följts upp under styrelsesammanträdet i februari 2025.                                                                                                                                                                                                        |
|                              | c) Rapportering innehåller uppföljning av ekonomi                               | ✓           | Styrelsen har löpande följt upp ekonomin under sammanträdena samt via delårsrapport per augusti och årsredovisning.                                                                                                                                                                                                                        |
|                              | d) Vidtagit tydliga åtgärder för att nå måluppfyllelse avseende verksamhet      | —           | Av protokoll framgår att styrelsen i samband med uppföljning av måluppfyllelse för året gett VD två uppdrag att arbeta för ökad måluppfyllelse. Vi noterar att styrelsen inte har följt upp måluppfyllelsen löpande under året, exempelvis vid delårsbokslut varför det inte är tydligt vilket behov av åtgärder som förelegat under året. |
|                              | e) Vidtagit tydliga åtgärder för att nå måluppfyllelse avseende ekonomi         | ✓           | Av protokoll framgår att styrelsen löpande fått information om åtgärder inom bolaget kopplat till vakansgrad och kostnader. Styrelsen har lämnat                                                                                                                                                                                           |

|                                         |                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                                            |                                                                                     | förfrågan till fullmäktige om att riva tre fastigheter för att motverka vakanser på sikt. Av protokoll från 2024-09-26 § 2120 framgår att fullmäktige avslag begäran, varvid styrelsen gav VD i uppdrag att arbeta vidare med frågan.                                                                       |
| <b>5. Måluppfyllelse</b>                | a) När målen för verksamheten                              |    | Styrelsen rapporterar att måluppfyllelsen är god (2025-02-27 § 2140). Vi noterar dock att flera mål inte når det fastställda målvärdet.                                                                                                                                                                     |
|                                         | b) När målen för ekonomin                                  |    | Bolaget uppfyller likviditetsmålet och soliditetsmålet.<br><br>Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster om 391 tkr för 2024, mot 797 tkr i budget. Av årsredovisningen framgår utmaningar med höga kostnader för lån, fjärrvärme, el och sophämtning samt ett högt antal vakanta lägenheter. |
| <b>6. Riskanalys och kontrollmoment</b> | a) Genomfört en riskanalys                                 |   | Internkontrollplan för 2023-2026 innehåller en övergripande riskanalys. Därtill har styrelsen upprättat en riskanalys daterad 2023-11-23, som inkluderas i verksamhetsplanen för 2024.                                                                                                                      |
|                                         | b) Beslutat om kontrollmoment utifrån identifierade risker |  | Styrelsen beslutade 2023-05-23 § 2041 om internkontrollplan för perioden 2023-2026.<br><br>Därutöver fastställer styrelsen en årliga riskanalys med tillhörande åtgärder utanför ordinarie internkontrollplan i sin verksamhetsplan.                                                                        |
|                                         | c) Följt upp resultatet av genomförda kontrollmoment       |  | Styrelsen har följt upp kontrollmomenten från internkontrollplanen vid sammanträdet 2024-09-26 § 2121 och 2025-02-27 § 2137 samt § 2138. Riskerna som inkluderas i verksamhetsplanen har styrelsen följt upp löpande vid sina sammanträden.                                                                 |

### 3. Sammanfattande bedömning

Utifrån vår översiktliga bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att bolagets interna kontroll i huvudsak är tillräcklig.

Vår bedömning grundar sig på följande:

| Granskningsområde och revisionsfråga                                                                                       | Bedömning      | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av verksamheten?<br>(Baseras på kontrollpunkt 1a, 3a, 3c, 4d & 5a) | Ja             | Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit mål för sin verksamhet. Styrelsen rapporterar att måloppfyllelsen för 2024 är god. Vi noterar dock att flera mål inte når det fastställda målvärdet. För målen som inte uppnås har styrelsen uppdragit VD att vidta åtgärder.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av verksamheten?<br>(Baseras på kontrollpunkt 4a & 4b)          | Ja             | Bedömningen baseras på att styrelsen löpande har följt upp verksamheten under sina sammanträden. Målen har följts upp i samband med årsredovisningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av ekonomin?<br>(Baseras på kontrollpunkt 2a, 3b, 4e & 5b)         | Ja             | Bedömningen baseras på att styrelsen har fastställt ekonomiska mål för bolaget och en budget. Bolaget uppfyller likviditetsmålet och soliditetsmålet. För året redovisas ett resultat efter finansiella poster på 391 tkr vilket inte är i linje med budgeterat resultat på 797 tkr. Styrelsen har löpande fått information om pågående åtgärder samt ansökt hos fullmäktige om att få riva tre fastigheter i syfte att stärka ekonomin på sikt vilket avlogs.                                                  |
| Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av ekonomin?<br>(Baseras på kontrollpunkt 4a & 4c)              | Ja             | Bedömningen baseras på att styrelsen löpande har följt upp ekonomin under sina sammanträden samt via delårsrapport per augusti och årsredovisning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll?<br>(Baseras på kontrollpunkt 6a, 6b, 6c)                   | Ja, i huvudsak | Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en internkontrollplan för perioden 2023-2026 samt beslutat om en riskanalys med åtgärder i sin årliga verksamhetsplan. Bedömningen baseras även på att styrelsen har följt upp genomförda kontrollmoment från kontrollplanen. Uppföljning av risker i verksamhetsplanen sker löpande. Vi menar dock att riskerna och kontrollerna för bolaget bör behandlas samlat. Internkontrollplanen bör i vår mening uppdateras årligen baserat på styrelsens riskanalys. |



Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi bolagsstyrelsen att:

- ▶ Säkerställa att bolagets arbete med internkontroll sker strukturerat genom att risker i treårig internkontrollplan och årlig verksamhetsplan hanteras samlat

Vilhelmina april 2025

Max Rittberger  
*Verksamhetsrevisor, EY*

Lydia Andersson  
*Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY*

Christer Brubäcken, uppdragsledare  
*Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY*