



VERKSAMHETSÅRET 2022

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Revisionskontoret

Jan-Olov Undvall

Certifierad kommunal revisor

Dnr: REV/19/2022

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 lekmannarevisor för Landstingsbostäder i Jämtlands AB. Lekmannarevisorns uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomiska synpunkt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmannarevisorn biträds av sakkunnigt stöd i den omfattning som behövs för att genomföra uppdraget enligt god revisionssed.

Utöver lekmannarevisorn 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 lekmannarevisorn 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 lekmannarevisorn 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 2022.

4 REVISIONSKRITERIER

Vår bedömning har utgått från:

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

5 ANSVARIG STYRELSE

Granskningen avser styrelsen för Landstingsbostäder i Jämtland AB

6 METOD

Granskningen har genomförts i enlighet med *God revisionssed 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-sågor 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 % rullande över en 5-årsperiod.

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. Enligt ordförande innebär det i praktiken att begränsningsregeln för utdelning till ägarna tagits bort. Ordförande poängterar dock att det är styrelsen som bestämmer vad som går att dela ut utifrån bolagets likviditet och ekonomiska situation. För verksamhetsåret 2021 delades 1 mkr ut i utdelning. För 2022 kommer styrelsen föreslå att det inte sker någon utdelning. Anledningen till detta är ökade investeringar och underhållskostnader.

En annan förändring som utträde från allmännyttan medfört är att boendeinflyttandet inte längre kvarstår.

Uppdrag om att minska bostadsbeståndet

Regionfullmäktige har beslutat om att bolaget ska minska bostadsbeståndet med 30–40 lägenheter. Enligt VD och ordförande har en styrgrupp bildats med anledning av detta. Under 2021 anlätades en mäklare för en försäljning av 3 outhyrda bostadsrättslägenheter i Östersund som ett första steg.

Under 2022 har ansökan om rivningslov beviljats för 10 lägenheter med höga radonvärden och fyra bostadsrättslägenheter har sålts. VD uppskattar att man därmed kommer halvvägs med att minska bostadsbeståndet utifrån fullmäktiges uppdrag.

En strategisk plan för fastighetsutveckling har fastställts av styrelsen under juni 2022. Förutom att avveckla bostäder ingår i strategin att arbeta med nya detaljplaner som skapar möjlighet för bolaget att sälja tomter som bygggrätter i syfte att öka bolagets likviditet. Detta för att i sin tur finansiering utveckling och nyproduktion av lägenheter i området nära sjukhuset för att understödja rekryteringen av vårdpersonal, enligt VD.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har på ett tillfredsställande sätt antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag.
- Vi bedömer att styrelsen på ett tillfredsställande sätt har fortsatt arbetet utifrån regionfullmäktiges uppdrag om att minska fastighetsbeståndet.

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 resultat på ca 8,6 mkr. Soliditeten uppgår till 53,5 %.

Bolaget redovisar en direktavkastning på 2,6 % vilket innebär en avvikelse i förhållande till avkastningskravet. Dock avser avkastningskravet på 3 % en femårsperiod vilket innebär att avvikelse kan inträffa för enskilda år.

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 2022 tillhör 85 % prioritet 1 och 2. Enligt VD förklaras övriga 15 % med byten av lägenheter inom priorgrupp 3.

Bostadsförmedlingen sköts av regionen på uppdrag av Landstingsbostäder. Enligt VD sker en uppföljning vid varje styrelsemöte av att uthyrningen sker utifrån prioriteringsordning.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har en tillfredsställande måluppfyllelsen avseende verksamheten.
- Vi bedömer att bolaget har en delvis tillfredsställande måluppfyllelsen av ekonomi.

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 sitt sammanträde 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 framgår att utfallet för perioden är 10,5 mkr och prognos för helår 11,2 mkr.

Miljöplanen har följts upp i december. Fokus har varit på energiförbrukning. Av uppföljningen framgår att en fortsatt minskning skett av energiförbrukningen.

Bedömning

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

7.1.3 Intern kontroll

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

Risikanalys och internkontrollplan

En riskanalys har genomförts och en internkontrollplan har fastställts av styrelsen. Internkontrollplanen fastställdes dock före riskanalysen då fastställande av internkontrollplanen gjordes i maj och riskanalysen i juni. Det sker ingen uppföljning av internkontrollplanen under året.

Enligt VD utgår internkontrollplanen från de risker som framkommit i riskanalysen, vilket också delvis går att utläsa av dokumenten. Det finns dock vissa väsentliga risker från riskanalysen som inte har upptagits i internkontrollplanen, t.ex. kostnad för räntehöjning, frånvaro av nyckelpersoner, PUL och skyddad identitet.

Enligt ordförande är VD-instruktionerna riskförebyggande åtgärder avseende risken om frånvaro av nyckelpersoner, om VD skulle bli sjuk eller slutar är instruktionerna väldigt genomarbetade och utgör ett bra stöd för ersättare som skulle tillträda med kort varsel.

Enligt VD har lånen omförhandlats och räntesäkrats med anledning av ränteläget.

När det gäller skyddad identitet har särskild rutin för detta tagits fram, enligt VD.

Attestplan

Attestplan fastställdes av styrelsen vid sitt konstituerande sammanträde i maj. Denna skall årligen följas upp av ordförande. I september gick ordförande igenom ett stickprov av fakturor för att kontrollera att dessa var korrekt attesterade, enligt VD. Det finns dock ingen dokumentation av att kontrollen genomförts.

Av attestordningen framgår att tvåhandsprincipen tillämpas delvis. För administrativa kostnader inom avtal och taxebundna kostnader tillämpas inte tvåhandsprincipen.

Enligt VD atteras konsultkostnader alltid av både ordförande och VD.

Hyresförluster uppkommer framför allt i samband med lägenhetsreoveringar. Enligt VD-instruktionen samt attestplanen kan VD besluta om avskrivningar av hyresförluster till högst två basbelopp per år. Hyresskulderna överstigande två basbelopp beslutas årligen av styrelsen, enligt VD.

En utvärdering av styrelse och VD har genomförts under året. Detta skedde vid styrelsemötet i december.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen.
- **Rekommendation**
 - Vi rekommenderar att riskanalysen beslutas innan fastställandet av internkontrollplanen.
 - Vi rekommenderar styrelsen att ha en årlig uppföljning av internkontrollplanen.
 - Vi rekommenderar att den årliga kontrollen av attestplanen dokumenteras så att det framgår att kontrollen genomförts.

7.1.4 Protokoll

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden. Bolagets protokoll har justerats av ordförande, sekreterare och justerare. Vid några tillfällen av ordförande och justerare. Protokollens samtliga sidor har signerats. Det finns en obruten paragrafkedja. Justeringstid framgår dock inte av protokollet. Enligt VD har protokollen justerats i anslutning till mötet.

Datum för mötet framgår av protokollet. Kallelsen uppges gå 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 uppföljningsplanen.
 - Vid tidigare granskningar har det påpekats att det ska framgå av protokollet att underhållsplanen följts upp av styrelsen. Enligt VD sker en uppföljning i samband med att styrelsen fastställer underhållningsplan för kommande år. Genomgångarna protokollförs inte, rekommendationen kvarstår.
- Säkerställa en uppföljning av internkontrollplanen
 - Detta har inte genomförts.
- Säkerställa att en årlig uppföljning sker av attestplanen genom stickprovskontroller.
 - Detta har genomförts. Dock rekommenderar vi att en dokumentation sker där det framgår att kontrollen genomförts.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån föregående års granskning.

7.2 BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER

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

Vi rekommenderar styrelsen att:

- En årlig uppföljning av internkontrollplanen sker.
- Riskanalysen genomförs före fastställande av internkontrollplanen.

8 KVALITETSSÄKRING

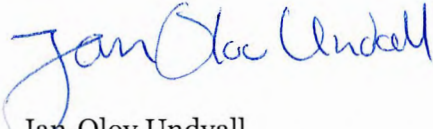
Bolagets VD har givits möjlighet att faktagranskat uppgifter som finns med i rapporten.

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 Förnamn Efternamn, sakkunnigt biträde och certifierad kommunal revisor vid Region Jämtland Härjedalens revisionskontor.

Östersund den 2022-02-17



Jan-Olov Undvall
Certifierad kommunal revisor
Sakkunnigt biträde



Leif Gabrielsson
Revisionsdirektör
Kvalitetssäkring