



Grundläggande granskning

Lekmannarevisionsrapport

AB Tierpsbyggen

KPMG AB

2022-03-04

Antal sidor 10



AB Tierpsbyggen
Grundläggande granskning

2022-03-04

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte och revisionsfrågor	3
2.2	Avgränsning	3
2.3	Revisionskriterier	4
2.4	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Bolagsordning och ägardirektiv	5
3.2	Uppföljning av verksamhet och ekonomi	7
3.3	Risk- och väsentlighetsanalys och intern kontroll	7
3.4	Projektstyrning	8
4	Slutsats och rekommendationer	10



AB Tierpsbyggen
Grundläggande granskning

2022-03-04

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorerna i AB Tierpsbyggen fått i uppdrag att genomföra en grundläggande granskning i bolaget avseende 2021.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget har en ändamålsenlig verksamhet, driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt har en tillräcklig intern kontroll.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget i allt väsentligt har en ändamålsenlig verksamhet, i allt väsentligt driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt i allt väsentligt har en tillräcklig intern kontroll.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi bolaget att:

- Tillse att styrelseledamöterna, på ett mer genomgripande sätt än vad som för närvarande är fallet, deltar i arbetet med att genomföra risk- och väsentlighetsanalys för bolaget. Utifrån denna tas sedan internkontrollplan fram.
- Överväga att införskaffa ett specifikt projektverktyg vad gäller hantering av och även redovisning för de projekt/investeringar som är aktuella i bolaget.
- Överväga att utveckla och fördjupa den riskanalys som sker inför varje specifikt projekt. I nuläget sker kontroller av potentiella entreprenörer/underentreprenörer främst utifrån finansiella perspektiv. Vi bedömer att ytterligare aspekter kan tas hänsyn till i en riskanalys samt att det även där framgår vilka alternativ som finns vad gäller att ro respektive projekt i hamn på ett ändamålsenligt vis om situationer skulle uppstå där respektive projekts framdrift är hotat. Det gäller att tillse att det finns en tillräckligt upprätthållen beredskap för att kunna hantera en situation där en entreprenör eller underentreprenör inte kan fullgöra sina avtal.

2 Inledning/bakgrund

Vi har av lekmannarevisorerna i AB Tierpsbyggen fått i uppdrag att genomföra en grundläggande granskning i bolaget. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

Lekmannarevisorns arbete regleras i aktiebolagslagens tionde kapitel.

Lekmannarevisorns uppdrag är definierat i aktiebolagslagen och ska granska:

- Om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt sätt,
- Om verksamheten sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt,
- Om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god sed vid detta slag av granskning kräver.

Lekmannarevisorn ska följa de anvisningar som meddelas av årsstämman, såvida de inte strider mot lag, bolagsordning eller god sed.

Lekmannarevisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en granskningsrapport till årsstämman.

2.1 Syfte och revisionsfrågor

Granskningen har syftat till att ge lekmannarevisorerna underlag till att bedöma om bolaget har en ändamålsenlig verksamhet, driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt har en tillräcklig intern kontroll.

I samband med granskningen har följande revisionsfrågor varit aktuella:

- Har bolaget en tillräcklig styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi?
- Har bolaget en ändamålsenlig hantering av pandemins konsekvenser?
- Har bolaget en tillräcklig intern kontroll?
- Har bolaget en ändamålsenlig budget?
- Har bolaget till kommunfullmäktige redovisat en ändamålsenlig verksamhet utifrån ägardirektiv och budget?
- Hur sker styrning och uppföljning av större investeringar och projekt i bolaget?
- Hur bidrar bolaget till kommunens övergripande mål?

2.2 Avgränsning

Granskningen har riktats in mot specifika områden och förhållanden och hur dessa beaktas i bolaget.



AB Tierpsbyggen
Grundläggande granskning

2022-03-04

Granskningen har avsett nuläget i samband med granskningstillfället i början på 2022.

2.3 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller;

- Kommunallagen (2017:725)
- Aktiebolagslagen (2005:551)
- Fastställda styrdokument inom bolaget

2.4 Metod

Granskningen har genomförts genom genomgång av styrande och stödjande dokument samt med intervjuer med tjänstepersoner och styrelseledamöter i bolaget.

3 Resultat av granskningen

3.1 Bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets nu gällande bolagsordning fastställdes av kommunfullmäktige i Tierps kommun 2017-04-04 och av årsstämman i AB Tierpsbyggen 2017-05-17. Av bolagsordningen framgår:

§ 3 FÖREMÅLET FÖR BOLAGETS VERKSAMHET Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tierps kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten. Bolaget ska kontinuerligt samverka med de kommunala förvaltningarna och övriga kommunala bolag i syfte att optimera verksamheten.

§ 4 ÄNDAMÅLET MED BOLAGETS VERKSAMHET Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringssprincip främja bostadsförsörjningen i Tierps kommun och erbjuda hyresgästerna möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga och hållbara principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

Bolagets ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige i Tierps kommun 2020-11-03. Av ägardirektiven framgår vad som gäller för bolagets verksamhet:

1 § Föremålet för AB Tierpsbyggens verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

2 § AB Tierpsbyggen har till uppgift att äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

3 § AB Tierpsbyggen ska svara för en rationell och kostnadseffektiv bostadsförvaltning och att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs.

Vidare framgår i ägardirektivet ändamålet med bolagets verksamhet:

4 § Ändamålet med AB Tierpsbyggens verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget.

5 § AB Tierpsbyggen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.

6 § AB Tierpsbyggen ska aktivt medverka till att nya bostäder tillskapas och att bostäderna utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Tierps kommun. Bolaget ska värna och arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform. I uppdraget ligger att tillsammans med kommunförvaltning och övriga bolag identifiera kommunens behov och att agera proaktivt vad gäller förvärv, nyproduktion och dess utformning, utveckling, förvaltning och/eller avyttring enligt 3 kap. 2 § bolagets verksamhet.

7 § AB Tierpsbyggen ska eftersträva ett varierat bostadsbestånd i hela kommunen med olika boendeformer som stimulerar flyttkedjorna i kombination med innovativa hållbarhetslösningar.

8 § AB Tierpsbyggen ska verka för energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen samt i övrigt i applicerbara delar följa de övergripande riktlinjer inom miljöområdet som kommunfullmäktige beslutar om, samt verka i enlighet med kommunens miljöpolicy.

9 § AB Tierpsbyggen ska öka samverkan mellan bolag samt mellan bolag och kommunorganisationen för att effektivisera verksamheterna och minimera dubbelarbete med syfte att sänka driftkostnader inom hela koncernen och stärka koncerntänket.

10 § AB Tierpsbyggen ska i sin verksamhet iaktta de kommunalrättsliga och affärsmässiga principer som följer av ändamålet med bolagets verksamhet

Slutligen framgår i ägardirektivet de ekonomiska mål som gäller för bolaget:

11 § AB Tierpsbyggen ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att den ekonomiska ställningen möjliggör ett långsiktigt och uthålligt agerande samt bidra till en social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling för kommunen.

12 § AB Tierpsbyggen ska bedriva sin verksamhet i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer.

13 § AB Tierpsbyggen skall innan utdelning på aktiekapitalet medges nå en soliditet på 25 %. Utdelningen kan sedan uppgå till maximalt 5 % av aktiekapitalet.

14 § AB Tierpsbyggen ska nå ett resultat i verksamheten som medger marknadsmässig avkastning motsvarande den direktavkastning som förekommer för den långsiktiga fastighetsmarknaden i Tierp. Med direktavkastning menas driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Kravet på avkastning justeras således årligen utifrån förändringar på den långsiktiga marknaden i Tierp. Avkastningskravet beräknas på tillskjutna kapital i bolaget.

15 § AB Tierpsbyggen ska kunna motivera långsiktiga och strategiska investeringar enligt 3 kap. 5-6 §§ bolagets ändamål, ovan i dessa direktiv, utifrån affärsmässiga principer enligt 2 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

16 § Nyinvesteringar i bostäder och andra verksamhetslokaler än kommunens egna ska egenfinansieras över tid, senast inom 6 år från nyinvestering.

Under pandemin har bolaget genomfört en omorganisation för att få till stånd ett bättre samarbete såväl internt som externt samt även för att öka kundfokuset.

3.2 Uppföljning av verksamhet och ekonomi

Bolagets resultatbudget beslutas av styrelsen i slutet på året, vanligtvis i december. Bolagets investeringsbudget beslutas av styrelsen under sommaren. Styrelsen fattar även beslut om vilket finansieringsutrymme som är aktuellt samt vilket lånetak som gäller.

Bokslut upprättas tre gånger om året, varje tertial. Bokslutet per augusti är bolagets delårsrapport och bokslutet per december är bolagets årsredovisning. Boksluten rapporteras alla till bolagets styrelse och sedermera också till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i Tierps kommun. Boksluten innehåller bl a en ekonomisk uppföljning samt prognoser för helåret. En redovisning av viktiga händelser finns också med.

Inom bolaget finns 10-12 s k budgetansvariga som ansvarar för genomgång och analys av sin del av budgeten. Om budgetavvikelser befaras åvilar det ansvariga att vidta åtgärder på såväl kort som lång sikt. Avstämning och uppföljning sker av budgetansvariga som regel varje månad.

I samband med granskningstillfället håller bolaget på och ser över sin budget- och även uppföljningsprocess.

Ägardialog med kommunen hålls årligen. VD och styrelseordförande deltar även i koncernmöten varannan månad där också kommundirektör och kommunstyrelsens ordförande i Tierps kommun deltar. En gång i kvartalet sker dessutom ytterligare en träff mellan kommundirektören i Tierps kommun och samtliga bolags-VD:ar. VD:arna i Tierps kommunkoncern har även löpande kontakt med varandra och försöker då att hitta frågor att samverka kring i syfte att uppnå effektiviseringar. VD:arna är dessutom med på kommunens ledningsgrupp en gång i månaden.

Bedömning görs att Corona-pandemin inte påverkat AB Tierpsbyggen på något avgörande sätt. Dock har inte bolaget kunnat genomföra vissa underhållsåtgärder eller kunnat nå ut till kunder på samma sätt som under normala förhållanden.

3.3 Risk- och väsentlighetsanalys och intern kontroll

Två gånger per år genomför VD och tjänstepersoner en risk- och väsentlighetsanalys i form av en s k SWOT-analys. Denna redovisas för bolagets styrelse i form av informationen "Ledningens genomgång". Utifrån SWOT-analysen tas en internkontrollplan fram av VD och tjänstepersoner. Arbete med internkontrollplanen sker löpande under året. Resultat från uppföljningarna redovisas i bolagets ledningsgrupp och tas även upp i "Ledningens genomgång" på styrelsemöten i bolaget.

Bolagets övergripande mål är kopplat till kommunens övergripande mål utifrån Agenda 2030. Redovisning av måluppfyllelse sker i årsredovisningen. Det viktigaste är målen kring energi.

3.4 Projektstyrning

Inom bolaget blir olika typer av projekt aktuella då ett behov av någon form uppstår.

Det finns en investeringsbudget med ett femårsperspektiv som styrelsen fattar beslut om. Denna inrymmer olika projekt/investeringar som är prioriterade utifrån bl a lämplighet. I bolagets styrelse tas också alla inriktningsbeslut. Som ett exempel på uppdrag är att bolaget enligt ägardirektiv i nuläget ska färdigställa 40 lägenheter om året.

Inom bolaget agerar den operative chefen som beställare av de projekt/investeringar som är aktuella. Under det inledande skedet finns upphandlade leverantörer som t ex arkitekter och tekniska konsulter som bidrar med sin kompetens. De projekt/investeringar som är aktuella ska kännetecknas av öppenhet och transparens och fokus är alltid slutanvändarnas perspektiv.

För större projekt/investeringar bildas en styrgrupp vars syfte bl a är att förse beställare med den kompetens som krävs i varje fall. Detta kan avse såväl byggteknisk kompetens som kompetens vad gäller att förstå det förvaltningsmässiga perspektivet. Även Tierps kommun kan i vissa fall vara beställare av projekt/investeringar. Bolaget gör bedömningen att de har en god relation och ett gott samarbete med kommunen. Bland annat bedömer bolaget det som viktigt att de så tidigt som möjligt blir informerade och uppdaterade om detaljplanprocesserna.

I styrgruppen sker diskussion om bl a inriktningar vad gäller projekten/investeringarna och sedan sker framtagande av förfrågningsunderlag utifrån resultatet av diskussionerna. Som grund för diskussionerna i styrgruppen finns även en ekonomisk kalkyl där såväl investeringsbelopp som slutliga hyresbelopp med anledning av projektet/investeringen framgår.

Nästa steg i processen är att en projektgrupp tillsätts. Deltagare i denna är t ex projektledare, delprojektledare, referenspersoner samt administrativ kompetens. I samband med bildande av projektgrupp tas även en projektplan fram. Syftet med projektplanen är att spika de förutsättningar som finns i respektive projekt samt även att genomföra en s k SWOT-analys (Vilken organisation ska finnas? Vilken tidsplan är aktuell? Hur ska dokumentationen se ut och genomföras? etc).

Nästa steg är att finna den lämpligaste formen vad gäller utförandedelen. Bolaget arbetar utifrån koncepthandlingar och försöker arbeta fram tillräckligt styrande ramar. Projekten följs noggrant "ute på plats". Bl a hålls såväl projekterings- som byggmöten. Protokoll upprättas för de möten som hålls.

Projektledare, som kan vara såväl intern som extern, rapporterar löpande till styrgruppen. Projektredovisning är en stående punkt på styrgruppens möten. Fokus för dessa är projektens nuläge och status, ev avvikelser samt hur dessa ska hanteras. Slutredovisning av projekt/investeringar sker alltid till styrgruppen. I nuläget använder sig bolaget inte av något specifikt projektverktyg eller program utan målet är att konstruera ett digitalt dokumenthanteringssystem själva.



AB Tierpsbyggen
Grundläggande granskning

2022-03-04

Bolaget tar hjälp av upphandlingsavdelningen i Tierps kommun i samband med de projektspecifika upphandlingar som är aktuella. Detta kan t ex gälla hjälp med referenstagning, kontroller av företagens ekonomiska robusthet samt även andra former av krav.

Styrgruppen i sin tur rapporterar information om aktuella projekt till styrelsen en gång i månaden. Vid större förändringar/avvikelser tas detta utifrån behov upp i styrelsen under respektive projekts gång. Detta kan t ex gälla större ekonomiska förändringar i ett projekt eller att geografiskt fokus skiftar.

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget i allt väsentligt har en ändamålsenlig verksamhet, i allt väsentligt driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt i allt väsentligt har en tillräcklig intern kontroll.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi bolaget att:

- Tillse att styrelseledamöterna, på ett mer genomgripande sätt än vad som för närvarande är fallet, deltar i arbetet med att genomföra risk- och väsentlighetsanalys för bolaget. Utifrån denna tas sedan internkontrollplan fram.
- Överväga att införskaffa ett specifikt projektverktyg vad gäller hantering av och även redovisning för de projekt/investeringar som är aktuella i bolaget.
- Överväga att utveckla och fördjupa den riskanalys som sker inför varje specifikt projekt. I nuläget sker kontroller av potentiella entreprenörer/underentreprenörer främst utifrån finansiella perspektiv. Vi bedömer att ytterligare aspekter kan tas hänsyn till i en riskanalys samt att det även där framgår vilka alternativ som finns vad gäller att ro respektive projekt i hamn på ett ändamålsenligt vis om situationer skulle uppstå där respektive projekts framdrift är hotat. Det gäller att tillse att det finns en tillräckligt upprätthållen beredskap för att kunna hantera en situation där en entreprenör eller underentreprenör inte kan fullgöra sina avtal.

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson

Micaela Hedin

Anders Petersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor

Micaela Hedin
Certifierad kommunal yrkesrevisor
och uppdragsansvarig

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.