



Grundläggande granskning 2025

Enköpings hyresbostäder AB

Mars 2026



Inledning

Bakgrund

Av lagstiftning och god revisionssed följer att Enköpings kommuns revisorer årligen ska granska alla verkställande organ som bedriver kommunal verksamhet.

Bolagsstyrelsen ska förvalta och genomföra verksamheten i enlighet med ägarens uppdrag, lagar och föreskrifter. För att fullgöra uppdraget måste styrelsen bygga upp system och rutiner för styrning, uppföljning, kontroll och rapportering samt säkerställa att dessa rutiner tillämpas på avsett sätt. En bristfällig styrning och kontroll kan riskera att verksamheten inte bedrivs och utvecklas på avsett sätt.

Revisionsobjekt i granskningen är aktiebolaget Enköpings hyresbostäder AB.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med den översiktliga granskningen är att ge lekmannarevisorerna ett underlag till uttalande i granskningsrapport. I dess uppdrag ingår att pröva om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Följande övergripande revisionsfrågor ska besvaras:

1. Utövar och vidtar bolagsstyrelsen tillräcklig styrning, kontroll och åtgärder inom sina ansvarsområden?
2. Är redovisat resultat för verksamheten förenligt med beslutade mål?
3. Är redovisat resultat för ekonomin förenligt med beslutade mål?

I bilaga redovisas underliggande revisionsfrågor.

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar. Följande revisionskriterier används i granskningen:

- Aktiebolagslagen 8:4-5
- Följsamhet till mål och budget för år 2025
- I övrigt se avsnitt ”syfte och revisionsfrågor”.

Avgränsning

I tid avgränsas granskningen i huvudsak till år 2025. I övrigt se avsnitt ”syfte och revisionsfrågor”.

Metod

Analys för granskningen relevant dokumentation, främst mötesprotokoll, delårsrapport samt årsredovisning.

Revisionell bedömning av respektive revisionsfråga sker utifrån en tregradig skala: ja/uppfyllt (grön); delvis uppfyllt (gul); nej/ej uppfyllt (röd).

Rapportens innehåll har faktakontrollerats av företrädare för granskade organ.

Rapporten har kvalitetssäkrats i enlighet med PwC:s interna rutiner och checklistor för kvalitetssäkring.

Granskningsresultat

Iakttagelser

Av ägardirektiv, senast reviderad 2025-10-20, framgår att bolaget ska anta en affärsplan och budget. Budget för 2025 antogs av styrelsen 2024-12-17 § 8 och uppgår till 8,3 mnkr (resultat före skatt). Styrelsen har fastställt affärsplan för 2025 den 2024-12-17 § 7 som omfattar strategiska mål för bolaget som fokuserar på fyra centrala målområden: medarbetare, kunder, ekonomi och årsmål. Antagen budget betraktas som mål för bolagets ekonomi. Målen bedöms som uppföljningsbara. I ägardirektivet finns även tre finansiella mål för bolaget.

Av styrelsens arbetsordning framgår att styrelsen fortlöpande ska följa upp och utvärdera bolagets mål och riktlinjer som fastställts. Vidare anges att bolagets årsredovisning, delårsrapport och annan ekonomisk uppföljning, revisionsberättelse samt granskningsrapport från lekmannarevisorerna ska lämnas till kommunstyrelsen. Av arbetsordningen och VD-instruktionen framgår även att rapportering till styrelsen ska ske fortlöpande och vid varje styrelsesammanträde.

Av styrelseprotokoll, tertialrapport samt delårsrapport per augusti 2025 framgår inte att styrelsen under året följt upp de strategiska målen i affärsplanen. Uppföljning av strategimålen har inte heller skett i årsredovisningen för 2025. I intervju framkommer att muntlig återkoppling har givits samt att styrelsen i samband med sitt styrelsemöte i maj 2026 kommer ha ett särskilt ärende avseende måluppfyllelse för år 2025. Vid genomgång av bolagets protokoll framkommer inga åtgärder för att nå måluppfyllelse för vare sig strategimål eller finansiella mål.

Verksamheten har vidare följts upp löpande genom ekonomisk rapportering samt särskilda VD-rapporter till styrelsen. Av årsredovisning 2025 framgår att årets resultat efter finansiella poster uppgår till -12,8 mnkr. Resultatet motsvarar en avkastning på 5,5% på eget kapital. Bolagets soliditet uppgår till 19,2%.

Bolaget uppnår målsättningarna i ägardirektivet, utifrån att soliditeten kortsiktigt överstiger 15 % samt att soliditeten över de senaste tre åren överstiger 20. Vidare har bolaget en direktavkastning på fastigheter på 5,48 % (minst 5 % enligt ägardirektivet).

I bilaga redovisas underliggande revisionsfrågor.

Bedömning

Revisionsfråga: 1. Utövar och vidtar styrelsen tillräcklig styrning, kontroll och åtgärder inom sina ansvarsområden?

Styrning, kontroll och åtgärder

Delvis



Revisionsfråga: 2. Är redovisat resultat för verksamheten förenligt med beslutade mål?

Måluppfyllelse verksamhet

Ej möjligt bedöma



Revisionsfråga: 3. Är redovisat resultat för ekonomin förenligt med beslutade mål?

Måluppfyllelse ekonomi

Delvis.



Rekommendationer

För framtiden lämnas följande rekommendationer:

- Säkerställ att samtliga verksamhetsmål har tillhörande indikatorer för att mäta måluppfyllelsen.
- Säkerställ att mål för verksamheten följs upp i samband med delårsrapport och årsredovisning.
- Säkerställ att tillräckliga åtgärder vidtas för att nå mål för verksamheten.

2026-03-25

Kristian Damlin

Uppdragsledare

Agnes Cohen

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av lekmannarevisorena i Enköping kommuns hyresbostäders. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Bilagor

Delfrågor		
1	Har styrelsen antagit en plan för verksamheten?	Grön
2	Har styrelsen antagit en budget för verksamheten?	Grön
3	Finns mål formulerade för bolagets verksamhet?	Grön
4	Finns mål formulerade för bolagets ekonomi?	Grön
5	Är målen uppföljningsbara (mätbara)?	Grön
6	Har styrelsen upprättat instruktion för rapportering till styrelsen?	Grön
7	Fokuserar rapportering på måluppfyllelse för verksamhet?	Gul
8	Fokuserar rapportering på måluppfyllelse för ekonomi?	Grön
9	Vidtar styrelsen tydliga åtgärder för att nå mål för verksamheten?	Grå
10	Vidtar styrelsen tydliga åtgärder för att nå mål för ekonomin?	Grön
11	Når bolaget uppsatta mål för verksamheten?	Grå
12	Når bolaget uppsatta mål för ekonomin?	Grön

Ägardirektiv		
1	Når bolaget verksamhetsmål i ägardirektiv?	Grön
2	Når bolaget ekonomiska mål i ägardirektiv?	Grön