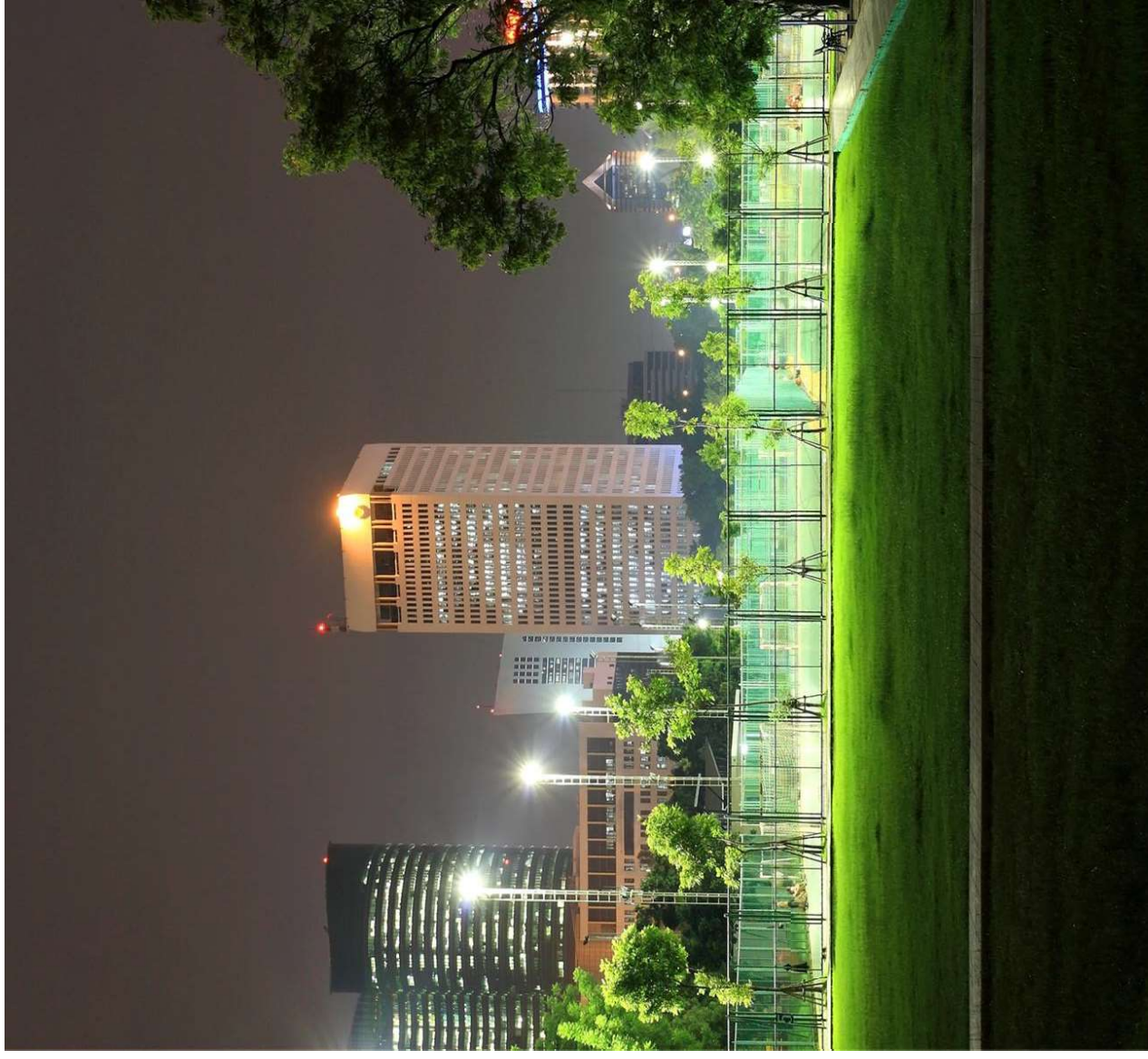


AB Enköpings
hyresbostäder

Rapportering från
lekmannarevisionen
2023 - grundläggande
granskning

Kristian Damlin
2024-03-13



Bakgrund

Bakgrund

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagens (ABL) 10 kap.

Lekmannarevisorer ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport vilken ska överlämnas till bolagsstämman.



Revisionsfråga och granskningsmål

Utför en genomförd risk och väsentlighetsanalys och de krav ABL: ställer på lekmanrevisionens grundläggande granskningsinsats önskar lekmanrevisionen ha svar på följande revisionsfråga:

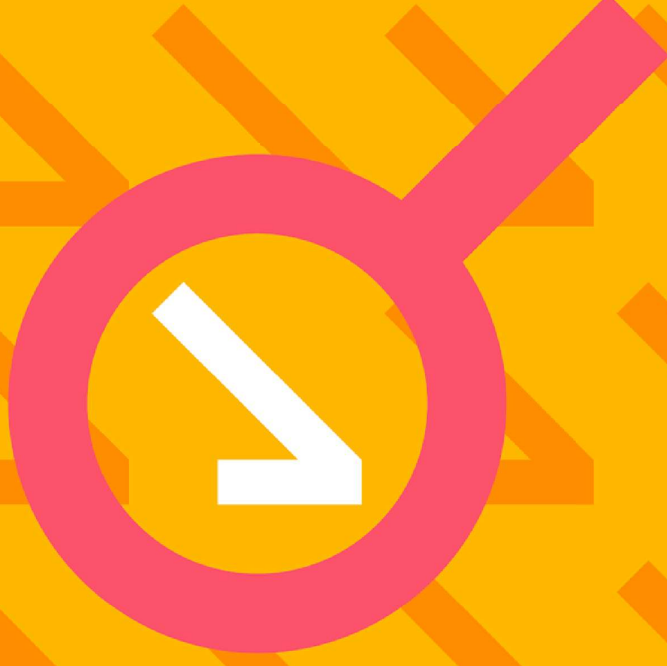
Revisionsfråga

Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som Kommunfullmäktige/Moderbolaget beslutat om?

För att besvara revisionsfrågan har följande granskningsmål utarbetats:

Granskningsmål

Ägardirektiv, bolagsordningar, instruktioner om rapportering till styrelse, styrelsens arbetsordning, VD-instruktioner etc. finns, är aktuella och konvergerar i tillämpliga fall med gällande lagstiftning. Bolagets efterlevnad av ägardirektiven är tillfredsställande.



Avgränsning och förtydliganden

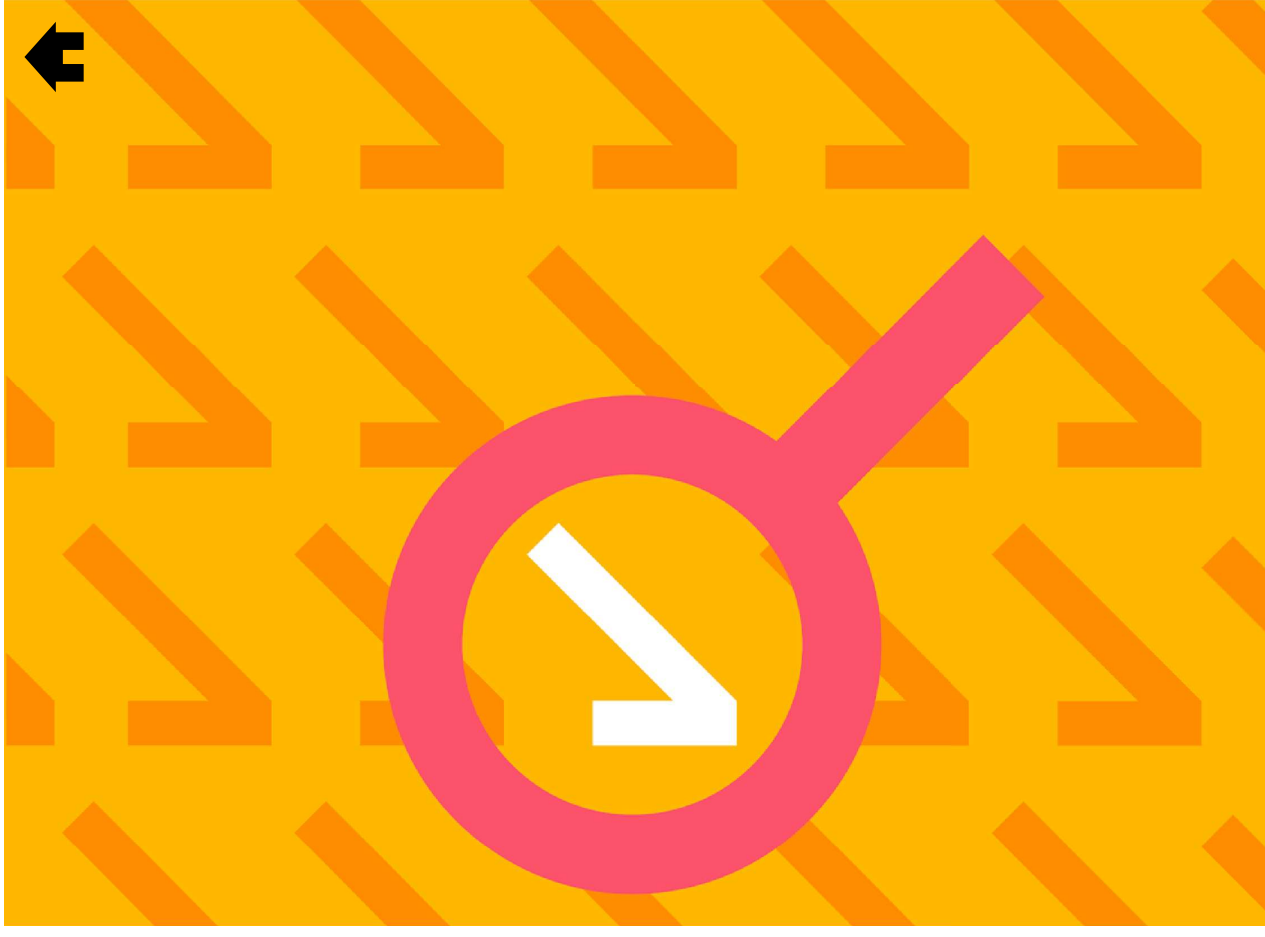
Granskningen avgränsas till tidigare nämnd revisionsfråga och granskningsmål.

Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorerna och den lagstadgade revisionen. Här kommer lekmannarevisorns sakkunniga biträde att ta del av den auktoriserade revisorns granskning av intern kontroll i samband med förvaltningsrevision av bolaget. Den auktoriserade revisorns bedömning av bolagets interna kontroll ligger till grund för sakkunnigs bedömning och uttalande i detta gransknings-PM.



Granskningsresultat och bedömningar

- Styrprinciper för Enköpings kommuns bolag
- AB Enköpings Hyresbostäder (EHB)



Styrprinciper för Enköping kommuns bolag



Bolagspolicy för Enköpings kommun (KF 2022-06-13 § 97)

- Syftet med ägarpolicy för de kommunala bolagen är dels att förtydliga det gemensamma regelverket för att utveckla den kommunala verksamheten och att fastslå rollfördelningen mellan kommunen som ägare och bolagen, dels att tydliggöra styrelsens roll och ansvar i bolagen. Policyn reviderades år 2022, efter ett utvecklingsarbete på EMAB som startade hösten 2021, vilket bl.a. inkluderade översyn av styrdokument.

Respektive bolags, bolagsordning:

- Ligger grunden för bolagets existens. I den anges vad bolaget ska ägna sig åt, dvs. föremålet för bolagets verksamhet, det kommunala ändamålet och ett antal grundläggande regler för aktiekapital, styrelsesammansättning, räkenskapsår och vilka ärenden som ska förekomma på ordinarie stämma.

Respektive bolags ägardirektiv

- Direktiv som beslutas på bolagsstämman är bindande för bolaget och dess styrelse. Ägarpolicy för de kommunala bolagen och ägardirektiv som är antagna av kommunfullmäktige överlämnas via ombud till bolagsstämman. Ägardirektiven, som är individuella för respektive bolag, anger riktning, ramar och mål för det specifika bolaget med utgångspunkt från det kommunala ändamålet. Syftet med ägardirektiven är att ge övergripande strategiska riktlinjer till bolagets ledning. Ägardirektiven är strukturerade på likartat sätt för samtliga bolag.

AB Enköpings Hyresbostäder – styrande och stödande dokument

Vi har tagit del av följande styrande och stödande dokument:

- Bolagsordning (KF 2016-12-12 § 242)
- Bolagspolicy för Enköpings kommun (KF 2022-06-13 § 97)
- Ägardirektiv (KF 2019-11-12)
- Styrelsens arbetsordning (beslutad av styrelsen 2023-05-09)
- VD-instruktion (beslutad av styrelsen 2023-05-09)

Vidare har vi tagit del av samtliga styrelse- och stämmoprotokoll under 2023.



AB Enköpings Hyresbostäder – styrande och stödande dokument – bedömning



Efter genomgång av bolagets styrande och stödande dokument gör vi följande bedömning:

- Bolagsordningen bedöms uppfylla gällande lagkrav (både kommunallagen, ABL och Allvill-lagen). Vi har erhållit årsstämmoprotokoll (2023-05-09) som följer den ärendegång bolagsordningen anger.
- Ägardirektiven, fastställt 2019-11-12, förtydligar det kommunala ändamålet i bolagsordningen. En översyn av ägardirektiv ska ske minst en gång per mandatperiod, eller när behov uppstår. Ägardirektiven har reviderats med följande förändringar:
 - Bolaget ska verka som en marknadskompletterande aktör inom Enköpings kommun.
 - Definition på ekonomiskt mått gällande nettomarginal istället för vinstmarginal.
 - Borttag av måtalet om att bygga 100 nya bostäder per år.
 - Förtydligande om att bolaget ska bidra, i Enköpings kommun och dess kommundelar, till att det finns bostäder med olika boendeupplåtelse- och nyttjanderättsformer.
- Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion samt övriga instruktioner kring ekonomisk rapportering bedöms i allt väsentligt vara aktuella. Vi konstaterar att arbetsordning samt VD-instruktion har beslutats vid det konstituerande mötet 2023-05-09.
- Vi vill uppmärksamma läsaren på att aktiebolagslagens regler avseende styrelsens arbetsordning och VD-instruktioner förändrats under de senaste åren. Det är inte längre obligatoriskt för icke publika bolag att ha skriftliga VD-instruktioner och ej heller obligatoriskt för styrelsen i ett icke publikt bolag att årligen anta skriftliga instruktioner (ABL 8 kap §§ 46a-46b). Det är dock förenlig med god sed att dessa dokument finns på plats och är antagna av styrelsen i bolag av publik karaktär – vilket ett kommunalt ägt bolag får anses utgöra.

AB Enköpings Hyresbostäder – svar på revisionsfrågan och bedömning av intern kontroll

Revisionsfråga

Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som Kommunfullmäktige/Moderbolaget beslutat om?

Utfall

Enligt ägardirektivet ska bolaget tertialvis förse moderbolaget med resultatrapport, likviditetsprognos, investeringsprognos samt skuldhanteringsrapport.

- Vi har tagit del av styrelseprotokoll där det framgår att EHB försett moderbolaget med ekonomiska rapporter som följer ägardirektiven.

Enligt ägardirektivet har bolaget följande finansiella mål:

- **Nettomarginal** - Bolaget ska redovisa ett genomsnittligt resultat efter finansiella poster, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent. Genomsnittet beräknas över en period på tre år och ska exkludera jämförelsesförändringar och extraordinära poster. Resultatet enligt utkast på årsredovisning för 2023 ger en vinstmarginal på 7,7 %. Med ett treårsperspektiv ger det ett snitt på 9,9 % vilket ligger i linje med ägarens krav. I årsredovisning för år 2021 framgår att resultatet innehåller en nedskrivning på 25 mnkr, vilket bolaget redovisar som en jämförelsesförändring post kopplat till målbedömningen. **Målet är därmed uppfyllt.**
- **Soliditet** - ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent. Soliditeten 2023 redovisas till 22,3 % enligt utkast till årsredovisning. **Målet är därmed uppfyllt.**
- **Direktavkastning** - Bolaget långsiktiga direktavkastning (drifnetto/marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent. Direktavkastning 2023 är enligt utkast till årsredovisning 5,60 %. **Målet är därmed uppfyllt.**



AB Enköpings Hyresbostäder – svar på revisionsfråga och bedömning av intern kontroll

Svar på revisionsfrågor:

- I vår översiktliga granskning finns det inga indikationer på att bolaget inte, i allt väsentligt, skulle bedriva en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som Kommunfullmäktige respektive Kommunstyrelsen, eller moderbolaget beslutat om.

Bedömning av intern kontroll:

Den auktoriserade revisorns bedömning av bolagets interna kontroll är att den är tillräcklig.



Certifierad kommunal revisor

Kristian Damlin

+46 (0)729 95 87 23

kristian.damlin@pwc.com

pwc.se

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2024 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.