

ABCD

**Varbergs Bostads AB**

**Lekmannarevision  
Granskningsrapport/PM**

Audit  
KPMG AB  
*7 januari 2016*  
*Antal sidor: 4*

Granskningsrapport-PM Varbergs Bostads AB.docx

# ABCD

## **1. Granskningsiakttagelser avseende verksamheten i Varbergs Bostads AB 2015**

### **1.1 Metod**

Detta PM bygger på en enkät (bilaga) som bolaget svarat på i en form av självskattning. Uppföljande intervju med VD har skett i syfte att verifiera och utveckla de svar som lämnats på enkäten.

Enkäten är indelad i fyra områden:

- 1) Styrning och ledning av verksamhet och ekonomi
- 2) Uppföljning av verksamhet och ekonomi
- 3) Offentlighetsprincipen
- 4) Riskbedömning och intern kontroll

## **1.2 Granskningsiakttagelser avseende verksamheten i Varbergs Bostads AB 2015**

### **1.2.1 Styrning och ledning av verksamhet och ekonomi**

- Styrdokumentet innehåller det som lagen kräver.
- Bolaget har en genomarbetad modell för att styra mot uppsatta mål. Denna är uttryckt i affärsplanen 2016-2020. Bolaget har även ett målkort som innehåller de 20 viktigaste målen för bolaget, handlingsplaner, kompetensplaner etc.
- Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för sitt arbete enligt ABL 8:6.
- Styrelsen har även fastställt instruktioner om rapportering till styrelsen enligt ABL 8:5.
- Bolaget har ett system för att säkerställa kvalitet enligt ISO 9001:2008.
- Bolaget har ett system för att säkerställa miljöfrågor enligt ISO 14001:2004.
- Bolaget har ett system för att säkerställa arbetsmiljön enligt AFS 2001:1.
- De kommunövergripande styrdokumentet är styrande även för bolaget och är specificerade i ägardirektiven i form av hänvisning till Varbergs kommuns bolagspolicy. De kommunövergripande styrdokumentet är i huvudsak skrivna utifrån

# ABCD

nämndsperspektiv men bolaget följer i tillämpliga delar kommunens policyer för olika frågor.

## 1.2.2 Uppföljning av verksamhet och ekonomi

- Styrelsen följer upp verksamheten dels utifrån ägardirektivens krav och dels genom bolagets balanserade styrkort omfattande perspektiven ekonomi, nyproduktion och förvaltning, hyresgäst samt medarbetare.
- Kostnadseffektiviteten följs upp via bland annat nyckeltal för verksamheten, t.ex. driftkostnader per kvadratmeter, underhållskostnad per kvadratmeter, miljömått såsom uppvärmningskostnader och elförbrukning per kvadratmeter etc.
- Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Det finns ingen särskild modell för detta utan görs löpande.

## 1.2.3 Offentlighetsprincipen

- Bolaget har ett eget diarium som följer kommunens policyregelverk inom området post, diarieföring och arkivering.
- Arkivbeskrivning och arkivförteckning behöver ses över. Ett kommunalt bolag ska enligt Arkivlagen och Offentlighets- och sekretesslagen ha en arkivbeskrivning och arkivförteckning.

## 1.2.4 Riskbedömning och intern kontroll

- Styrelsen har gjort en riskbedömning över företagets verksamhet. De främsta riskerna är
  - o Låga hyresnivåer  
Hyresnivån är ca 12 procent lägre än riksgenomsnittet, ca 15 procent lägre än regionen och ca 17 procent lägre än de privata hyresvärdarna i Varbergs kommun. Detta innebär utmaningar i att driva och framför allt utveckla bostadsbeståndet för att minska kötiderna till en kommunal hyresrätt som idag ligger på i genomsnitt 9,7 år.
  - o Detaljplaner  
Bolaget begränsas av brist på mark att bebygga. I dagsläget är i stort sett all tillgänglig detaljplanelagd mark projekterad eller bebyggd.
  - o Bolaget bemöter de ekonomiska riskerna genom att försöka förhandla upp hyresnivåerna. En hög uthyrningsgrad till följd av den långa kötiden sänker riskerna som skulle kunna uppstå till följd av ökad vakansgrad.
  - o Utöver att försöka begränsa de rent ekonomiska riskerna arbetar bolaget via ISO-certifieringarna, skyddsronder tillsammans med företagshälsovården etc. Särskild vikt läggs för personalkategorier där fysiska risker finns. Vad gäller fysiska risker hävs riskerna i största möjliga utsträckning genom lagstadgad skyddsutrustning.

## 2. Bedömning

Bolagets styrelse och företagsledning förefaller arbeta utifrån de ägardirektiv som fastställts av kommunfullmäktige.

Arkivbeskrivning och arkivförteckning behöver ses över. Ett kommunalt bolag ska enligt Arkivlagen och Offentlighets- och sekretesslagen ha en arkivbeskrivning och arkivförteckning.

Med anledning av denna övergripande granskning finner jag inte några skäl att göra någon fördjupad granskning avseende 2015 års verksamhet. Inte heller finner jag anledning till att lämna några synpunkter kring verksamhetens ändamålsenlighet.

Datum som ovan

KPMG AB



Göran Andersson  
Certifierad kommunal yrkesrevisor