

REGION  
**JÄMTLAND  
HÄRJEDALEN**



**REVISIONSKONTORET**

**LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB  
GRANSKNINGSPROMEMORIA 2017**

## *Innehållsförteckning*

<b>1</b>	<b>INLEDNING/BAKGRUND</b> .....	<b>3</b>
1.1	LEKMANNAREVISORNS UPPDRAG .....	3
<b>2</b>	<b>SYFTE</b> .....	<b>3</b>
2.1	REVISIONSFRÅGOR .....	3
<b>4</b>	<b>REVISIONSKRITERIER</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>METOD</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>RESULTAT</b> .....	<b>4</b>
6.1	GRUNDLÄGGANDE GRANSKNING .....	4
6.1.1	<i>Uppföljning av tidigare års granskning</i> .....	4
6.1.2	<i>Ägardirektiv</i> .....	5
6.1.3	<i>Förändring av ägardirektiv</i> .....	5
6.1.4	<i>Ledning/styrning</i> .....	6
6.2	BEDÖMNING .....	6
<b>7</b>	<b>GRANSKNINGSANSVARIGA</b> .....	<b>6</b>

## 1 INLEDNING/BAKGRUND

---

Landstingsbostäder i Jämtland AB ägs av Region Jämtland Härjedalen. Bolagets ändamål är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens (RJH) verksamhetsområde. Verksamheten ska bedrivas för RJH, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte och enligt affärsmässiga principer. Bolaget hade vid utgången av 2017 467 st lägenheter och 11 bostadsrättslägenheter. Uthyrning sker i första hand till nyanställd, svårrekryterad personal.

### 1.1 LEKMANNAREVISORNS UPPDRAG

Lekmannarevisorn ansvarar enligt 10 kap. 3-6 §§ i Aktiebolagslagen och 9 kap. 9 § i Kommunallagen för att granska:

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

Lekmannarevisorn i Landstingsbostäder i Jämtland AB, utför sitt uppdrag med sakkunnigt biträde från Region Jämtland Härjedalens revisionskontor.

Bedömningen av vilka granskningsinsatser som anses nödvändiga att genomföra för att ge den förtroendevalda lekmannarevisorn tillräckligt underlag för att med rimlig säkerhet kunna lämna uttalanden i revisionsberättelsen, utgår från en risk- och väsentlighetsanalys. Vid denna analys tas bl.a. hänsyn till verksamhetsmässiga och ekonomiska risker. Vid analysen beaktas såväl information och erfarenhet från tidigare års granskningar som information om det aktuella verksamhetsåret.

## 2 SYFTE

---

Syftet med granskningen är att ge lekmannarevisorn underlag för den i aktiebolagslagen föreskrivna granskningsrapporten.

### 2.1 REVISIONSFRÅGOR

- ❖ Har bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt?
- ❖ Har bolagets interna kontroll varit tillfredsställande?

---

## 4 REVISIONSKRITERIER

---

Följande revisionskriterier utgör utgångspunkt för revisionen och är de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser, slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs kriterierna huvudsakligen av:

- Aktiebolagslagen (2005:551)
- Kommunallagen (1991:900)
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Bolagsstämans protokoll

---

## 5 METOD

---

Granskningen av bolagets verksamhet år 2017 har inriktats mot åtgärder som har vidtagits för att verkställa bolagets uppgifter och ändamål enligt bolagsordning och ägardirektiv. Granskningen har omfattat protokoll och handlingar från bolagsstyrelsens sammanträden under året och bolagets årsredovisning för 2017.

Information har även inhämtats från bolagets VD.

Årsredovisningens räkenskaper har endast granskats översiktligt eftersom den auktoriserade revisorn ansvarar för granskning av bolagets räkenskaper samt av om årsredovisningen upprättats enligt gällande lagstiftning och god redovisningssed.

---

## 6 RESULTAT

---

Granskningen har omfattat de delar som bedömts behövas för att ge lekmannarevisorn ett samlat underlag för en bedömning av bolagets ändamålsenlighet, interna styrning och kontroll. Årets granskning har genomförts löpande under året och har omfattat uppföljning av tidigare års granskning och årets grundläggande granskning. Ingen fördjupad granskning har genomförts avseende verksamhetsåret 2017.

### 6.1 GRUNDLÄGGANDE GRANSKNING

#### 6.1.1 Uppföljning av tidigare års granskning

När lekmannarevisorernas granskning resulterar i rekommendationer eller kritik görs en uppföljning som syftar till att bedöma om och hur bolaget har hanterat lämnade rekommendationer.

#### Arbetsbeskrivning

Inom bolaget har ett arbete med att upprätta en dokumenterad arbetsbeskrivning för VD:s arbete genomförts, vilket kan bidra till att minska bolaget sårbarhet avseende nyckelpersoner.

I föregående PM noterade vi att det i VD-instruktionen anges att VD i sitt arbete i tillämpliga delar ska beakta de policydokument som ägarna lagt fast. Någon närmare analys av vilka policys som skall

anses vara tillämpliga hade inte skett. Enligt uppgift har någon sådan genomgång inte heller skett under 2017.

Vår rekommendation är, liksom föregående år, att styrelsen bör göra en genomgång av vilka av ägarens policydokument som ska anses vara tillämpliga för bolagets verksamhet kvarstår. Detta då ägaren har många policies och det kan vara svårt att överblicka vilka som kan/bör tillämpas.

## **6.1.2 Ägardirektiv**

### **6.1.2.1 Återredovisning och måluppfyllelse**

Bolaget har enligt årsredovisning och styrelseprotokoll genomfört verksamheten enligt bolagsordning och ägardirektiv och i enlighet med uppdrag. I årsredovisningen för 2017 återredovisas de upphandlingar som genomförts och hur bolaget arbetat i enlighet med de miljökrav som ställs.

#### **Miljö**

Bolaget har minskat sin energiförbrukning vad avser fjärrvärme med 16,6% sedan 2008. De senaste tre åren har den positiva trenden dock avstannat. För elförbrukningen är motsvarande minskning 12,4 % men även här ses inte längre någon minskande trend.

Utifrån ägarens miljömål har styrelsen satt upp ett mål för perioden 2016–2020 om att minska energianvändningen med 10% till 2020 med basår 2015. 2017 hade den totala energianvändningen minskat med 1,1% jämfört med 2015.

#### **Ekonomi --Avkastningskrav**

För år 2017 redovisas ett positivt resultat om 2,3 mkr. En utdelning till ägaren föreslås lämnas med 7 550 kr.

Enligt ägardirektiv ska det marknadsmässiga avkastningskravet uppgå till minst 3,0 % och uppnås som ett medeltal under en femårsperiod med start 2015. Bolagets redovisade direktavkastning för 2017 är 3,4 %, vilket innebär att direktavkastningen i genomsnitt under de senaste 3 åren når målet på 3,0 %.

#### **Prioriteringsordning**

Av ägardirektiv framgår vilken prioriteringsordning som ska följas vid uthyrning av bolagets bostäder. Högst prioritet har nyanställd, inflyttad, svårrekryterad personal. Enligt uppgift har i stort sett samtliga sökande inom prioriteringsgrupp 1 erbjudits lägenhet.

## **6.1.3 Förändring av ägardirektiv**

Regionfullmäktige beslutade 2015-10-20–21 §116 om att ett tillägg i ägardirektivet skulle göras med innebörden att Landstingsbostäder ska satsa på förnyelsebar energi. Någon ändring i ägardirektivet har ännu inte skett. Bolaget redovisar dock i sin årsredovisning för 2017 att man har som mål att öka användandet av förnyelsebar energi inom fastigheterna i framtiden.

Vi noterar liksom föregående år att det finns innehåll i ägardirektivet vars aktualitet bör diskuteras med ägaren.

## 6.1.4 Ledning/styrning

### 6.1.4.1 Intern kontroll mm

Styrelsen har varit beslutsför vid årets sju protokollförda sammanträden. Vid dessa sammanträden har VD löpande rapporterat om väsentliga händelser som aktuella upphandlingar, större underhållsarbeten och antalet outhyrda lägenheter. En aktivitetslista förs och redovisas vid sammanträdena. Vidare har styrelsen inventerat och bedömt riskerna i bolagets verksamhet.

Delårsrapporter för april och augusti har behandlats och arbetsordning och attestplan har reviderats och beslutats.

Bolagets likviditet m.m. har redovisats vid sammanträdena. Styrelsen får uppgift om saldo på skattekontot vid varje sammanträde.

## 6.2 BEDÖMNING

Vår bedömning är sammantaget att styrelsen haft en god intern kontroll av bolaget genom den löpande rapportering som erhållits om bolagets ekonomiska ställning och andra väsentliga händelser samt genom sin inventering och bedömning av risker i bolagets verksamhet.

Om styrelsens mål för energiförbrukning, om att minska den totala energianvändningen med 10% till 2020 i jämförelse med år 2015, skall kunna uppnås behövs det ett ökat fokus på att finna åtgärder.

Vi bedömer att bolaget i huvudsak har genomfört verksamheten enligt bolagsordning, ägardirektiv och beslut i bolagsstämman. Vi rekommenderar dock att bolaget verkar för att få tillstånd en diskussion med ägaren om innehållet i ägardirektivet.

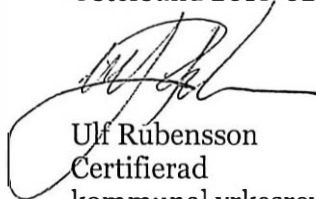
Vår bedömning är också att bolagets verksamhet sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vad avser VD-instruktionen rekommenderar vi att en genomgång görs av vilka av ägarens policys som styrelsen anser ska följas.


## 7 GRANSKNINGSANSVARIGA

Granskningen har genomförts av Ulf Rubensson, Certifierad kommunal yrkesrevisor vid Region Jämtland Härjedalens revisionskontor. Granskningen har kvalitetssäkrats av revisionsdirektör Leif Gabrielsson.

Östersund 2018-02-21



Ulf Rubensson  
Certifierad  
kommunal yrkesrevisor



Leif Gabrielsson  
Revisionsdirektör