



Lekmannarev ision 2022

Granskningsrapport
Huge Bostäder AB

KPMG AB

2023-01-17

Antal sidor 7



Huge Bostäder AB
Lekmannarevision 2022

2023-01-17

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Planering	2
3	Resultat av granskningen	3
3.1	Bolagsordning	3
3.2	Ägardirektiv	3
3.3	Bolagets uppföljning av internkontroll	4
3.4	Bolagets arbete med internkontroll i praktiken	5
3.5	Bolagets rutiner för uppföljning av ekonomi och verksamhet	5
3.6	Bolagets rutiner för handlingar och protokoll	5
	Granskade dokument	7

1 Sammanfattning

KPMG har på uppdrag av lekmannarevisorerna i Huge Bostäder AB genomfört en grundläggande granskning avseende 2022.

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.

Efter genomförd granskning bedömer vi att bolagets bolagsordning och ägardirektiv täcker väsentliga områden vad gäller bolagets verksamhet. Vidare bedömer vi att bolaget har tydliga ansvarsområden och ändamålsenliga verktyg för styrning, uppföljning och kontroll. Det praktiska internkontrollarbetet bedömer vi som i huvudsak ändamålsenligt, dock föreligger det vissa förbättringsmöjligheter avseende detta.

Med bakgrund av granskningen rekommenderar vi Huge Bostäder AB att:

- Se över hur bolaget organiserar arbetet kring internkontroll.

2 Planering

Granskningen inriktas på att bolaget följer fastställda principer och regler, såväl interna som externa, samt om bolaget har förutsättningar och ramverk som knyter an till det kommunala ändamålet med verksamheten.

Granskningen omfattar Huge Bostäder AB.

2023-01-17

3 Resultat av granskningen

3.1 Bolagsordning

Bolagets aktuella bolagsordning antogs av fullmäktige 2017-03-27 och reviderades senast 2021-05-17. I denna anges att bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Huddinge kommun förvärva, avyttra, uppföra, äga, utveckla och förvalta fastigheter med huvudsaklig inriktning på bostäder med hyresrätt med tillhörande lokaler och kollektiva anläggningar. Bolaget får även förvärva, avyttra, uppföra, äga, utveckla och förvalta kommersiella lokaler för närservice åt hushållen samt parkeringsanläggningar. Vidare anges att bolaget ska arbeta tillsammans med Huddinge kommun i syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Av bolagsordningen framgår att ändamålet med bolagets verksamhet är att i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) upplåta bostadslägenheter med hyresrätt i Huddinge kommun. Bolagets verksamhet ska ske med iakttagande av kommunallagens (2017:725) lokaliseringsprincip. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolagsordningen anger att verksamheten ska förhålla sig till följande regler enligt kommunallagen:

- a) bolaget inte ska ge individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare
- b) bolaget ska iaktta förbudet mot att ge understöd åt enskilda.

Vidare framgår att fullmäktige vid följande fall alltid ska få ta ställning innan beslut fattas inom verksamheten:

- Avyttring av fastighet eller del av fastighet i vilken nyttjanderätt upplåtits till Huddinge kommun och som innebär att kommunen får en ny motpart i avtalsförhållandet.
- Bildande av bolag.
- Köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant bolag.

3.2 Ägardirektiv

Bolagets aktuella ägardirektiv antogs av fullmäktige 2021-11-08. Av ägardirektiven framgår att Huddinge kommun ska långsiktigt vara företräd på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag, Huge Bostäder AB. Genom sin verksamhet ska Huge Bostäder AB bidra till att kommunen är ett tryggt och attraktivt alternativ för boende. Den övergripande visionen, de övergripande målen och de styrdokument som kommunstyrelse och kommunfullmäktige antagit för den kommunala verksamheten, gäller i tillämpliga delar även för Huge Bostäder AB. Utöver kommunens övergripande mål samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges ett antal direktiv till bolaget. Ägardirektiven innehåller bland annat:

- **Grundläggande utgångspunkter** - syftar kring att bolaget i all sin verksamhet ska söka och utnyttja de effektiviseringsmöjligheter som ligger i samordning dels inom bolaget, dels att bolaget i sitt arbete ska utgå utifrån ett

2023-01-17

tredimensionellt hållbarhetsperspektiv där ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet lyfts.

- **Verksamhetsinriktning** – syftar bland annat kring att kommunen ska kunna erbjuda ett attraktivt boende med bra kompletterande service.
- **Ekonomiska direktiv** – lyfter bland annat att bolaget ska bedriva sin verksamhet genom aktiv fastighetsförvaltning och på långsiktiga, affärs- och marknadsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av fastighetsbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.
- **Underställningsplikt och samråd – lyfter att bolaget ska låta fullmäktige ta ställning innan beslut av principiell betydelse eller annars större vikt fattas. Bland annat vid följande frågor:**
 - Åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget.
 - Förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett värde överstigande 30 miljoner kronor.
 - Ändring av aktiekapital.
 - Fusion av företag.
 - Förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag.
- **Giltighet**
- **Information och ägardialog**
- **Tvister**

Ägardirektivet specificerar att bolaget ska ha en justerad soliditet som långsiktigt uppgår till minst 50 procent i syfte att möta det behov av upprustningsåtgärder som eventuellt aktualiseras.

3.3 Bolagets uppföljning av internkontroll

Huge Bostäder AB:s plan för uppföljning av intern kontroll omfattar tolv riskområden:

- Affärsetik
- Personrisker
- Kvalitetsrisker
- Fysiska risker
- Negativ miljöpåverkan
- Minskad trygghet i bostadsområden och centrum
- Icke-hållbara leverantörsled
- Problem med att få finansiering
- Avsaknad av försäkringsskydd

2023-01-17

- Ineffektiv krisledning vid allvarlig händelse
- IT och digitalisering
- Marknads-, produkt- och tjänsterisker för lokaler

Vid avstämning med bolaget framkommer att uppföljning av internkontroll sker i samråd med ledningsgruppen, styrelsen, affärsrådet och kommunen. Uppföljningsarbetet består delvis av månadsvisa rapporteringar. Dessa utgörs av bland annat information om bolagets ekonomiska läge, intäkter och kostnader m m. Under hösten 2022 har bolaget även rapporterat inriktningsärende med ekonomisk framskrivning med prognoser för den kommande femårsperioden till kommunen.

3.4 Bolagets arbete med internkontroll i praktiken

Bolagets delegationsordning beslutades 2022-11-10. I denna specificeras bland annat ansvarsdelegeringar gällande inköp, administration och styrning. Styrdokumentet innefattar även rutiner, riktlinjer, policyer och specificering kring internkontrollområde.

Vid avstämning med Huge Bostäder AB framkommer att det sker en månadsvis uppföljning av riskhantering och internkontroll kopplade till finansiella måttal. Uppföljningen anges rapporteras till styrelsen och kommunen såväl som till ledningsgruppen. Vidare framkommer att kontroller och risker av operativ natur följs upp inom samtliga avdelningar, exempelvis via vakansanalyser. Marknadsrisker anges följas upp årsvis via marknadsvärderingar av bolagets fastigheter och medarbetarrisker anges bland annat följas upp via plattformen Winningtemp.

I dialog med representant för bolaget framkommer att det praktiska arbetet med internkontroll anses vara tillfredsställande. Det praktiska internkontrollarbetet anses dock kunna åskådliggöras ytterligare, exempelvis via en sammanfattande internkontrollplan som belyser internkontrollarbetet i sin helhet.

3.5 Bolagets rutiner för uppföljning av ekonomi och verksamhet

Huge Bostäder AB rapporterar resultat, balans och kassaflöde samt finansiell rapportering vid varje styrelsemöte. Alla handlingar dokumenteras och delges via styrelseportalen.

Bolaget rapporterar även delårsrapport per sista augusti samt årsredovisning till Huddinge kommun. Där ska framgå resultat, balans, investeringsredovisning samt koncernmellanhavanden. Vid delårsbokslutet upprättas även en prognos för innevarande år. Två gånger per år ska ägardialog ske där bland annat resultat rapporteras.

3.6 Bolagets rutiner för handlingar och protokoll

Bolagets handlingar och protokoll publiceras på styrelseportalen TeamEngine. I denna laddas samtliga rapporteringar och dokumentation som presenteras för styrelsen upp. Samtliga beslut och underliggande dokument dokumenteras och diarieförs i dokumenthanteringssystemet LEX, detta i enlighet med bolagets dokumenthanteringsplan och offentlighetsprincipen. Dokumenthanteringsplanen specificerar hur handlingar kopplade till samtliga avdelningar/områden ska hanteras.



Huge Bostäder AB
Lekmannarevision 2022

2023-01-17

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor



Huge Bostäder AB
Lekmannarevision 2022

2023-01-17

Granskade dokument

- Bolagsordning för Huge Bostäder AB
- Ägardirektiv för Huge Bostäder AB
- Delegationsordning
- Styrelsens arbetsordning och årsarbetsplan 2022
- Dokumenthanteringsplan