

# Granskningsredogörelse

## *Samfällighetsförvaltning*

### Skelleftebostäder AB

*Robert Bergman*  
*Projektledare*

*Februari 2016*

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>3</b>
1.1. Bakgrund .....	3
1.2. Syfte, revisionsfråga och revisionskriterier .....	3
1.3. Avgränsning och metod.....	3
<b>2. Granskningsiakttagelser</b> .....	<b>4</b>
2.1. Följsamhet till lagstiftning och ägardirektiv .....	4
2.2. Bolagets styrning och kontroll.....	5
<b>3. Bedömningar</b> .....	<b>6</b>
3.1. Bedömningar mot kontrollmål.....	6
3.2. Sammanfattande revisionell bedömning .....	6
3.3. Rekommendationer .....	6

## ***Sammanfattning***

Lekmannarevisorns uppdrag regleras i kommunlagen och aktiebolagslagen. I uppdraget ingår att granska och pröva om verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årets granskning har inriktats mot bolagets samfällighetsförvaltning. Området regleras på olika sätt i lagstiftning. Syftet med granskningen är att pröva om bolagets delägarskap i samfälligheter utövas på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning görs en sammantagen revisionell bedömning att Skelleftebostäders delägarskap i samfälligheterna utövas på ett till övervägande del ändamålsenligt sätt. Däremot bedöms den interna kontrollen inom området vara bristfällig.

Underlag för gjorda bedömningar redovisas i följande avsnitt.

För framtiden lämnas följande rekommendation:

- Bolagsstyrelsen prövar hur styrning och kontroll av samfällighetsförvaltning kan utvecklas. Fokus bör riktas mot eventuell revidering av stadgar samt löpande styrning, rapportering och kontroll

# 1. *Inledning*

## 1.1. *Bakgrund*

Lekmannarevisorn har med hänsyn till risk och väsentlighet bedömt det angeläget att göra en granskning av samfällighetsförvaltning.

En samfällighet kan bestå av mark, grönytor, garage, parkeringsplatser, lekplatser mm. som gemensamt tillhör flera fastigheter. Förvaltningen av dessa tillgångar kan överlåtas till en samfällighetsförening. Skebo är delägare i ett antal samfälligheter. Bristfällig styrning och kontroll inom området kan riskera att denna verksamhet inte bedrivs på avsett sätt.

Ansvaret för att verkställa och bedriva bolagets verksamhet i enlighet med lagstiftning och ägardirektiv vilar på bolagsstyrelse och VD.

## 1.2. *Syfte, revisionsfråga och revisionskriterier*

Syftet med granskningen är att pröva om bolagets delägarskap i samfälligheter utövas på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Inom ramen för granskningen ska följande revisionsfrågor besvaras:

- Har överlåtelse skett i enlighet med lagstiftning och ägardirektiv?
- Är bolagets styrning och kontroll inom området tillräcklig?

Revisionskriterier för granskningen är följande:

- Aktiebolagslagen kap 8 och kap 10
- Kommunallagen kap 3:16–18
- Lag om förvaltning av samfälligheter
- Bolagsinterna styrdokument relevanta för granskningen

## 1.3. *Avgränsning och metod*

I tid avgränsas granskningen främst till verksamhetsåret 2015. I övrigt se bakgrund och revisionsfråga.

Granskningen har genomförts genom analys av för granskningen relevant dokumentation samt intervju med VD. Vid granskning används kontrollmålsmetodik som tar utgångspunkt från kommunallag samt lag om förvaltning av samfälligheter.

## 2. Granskningsiakttagelser

### 2.1. Följsamhet till lagstiftning och ägardirektiv

I kommunallagen ges möjlighet att överlämna vården av en kommunal angelägenhet till annan organisation. Lagen ställer dock krav på att organisationen knyts till vissa kommunalrättsliga principer (se kommunallagen kap 3.16–18).

Granskning av ägardirektiv för Skelleftebostäder AB visar att direktivet inte ger någon specifik styrning hur bolagets verksamhet ska organiseras.

Av aktiebolagslagen framgår att en av bolagsstyrelsens huvuduppgifter är att svara för bolagets organisation.

Granskningen visar att Skelleftebostäder valt att bedriva en mindre del av sin verksamhet genom samfällighetsförening. Bolaget är för närvarande delägare i följande föreningar:

1. Samfällighetsförening Anderstorp. Delägare är Skebo (andelsförhållande: 50,2 %) och Riksbyggen (49,8 %).
2. Samfällighetsförening Sjungande Dalen. Delägare är Skebo (33,3 %), HSB (33,3 %) och Riksbyggen (33,3%).

Föreningens uppdrag regleras i dess stadgar. Nedan redovisas i vilken utsträckning föreningarna bundits till kommunalrättsliga principer:

<b>Kommunallagen 3:16–18</b>	<b>Iakttagelser/kommentarer</b>
Kommunalt ändamål med verksamheten och kommunala befogenheter	Stadgarna beskriver inte på ett tydligt sätt vilken kommunal nytthet/ändamål som respektive förening ska tillhandahålla eller vilka kommunala befogenheter som utgör ram för föreningens verksamhet.
Utse ledamöter i styrelsen	Stadgarna säkerställer att medlemmarna ska utse ledamöter till föreningens styrelse. Granskningen visar att Skelleftebostäder har två representanter i respektive styrelse.
Utse revisor	Stadgarna säkerställer att medlemmarna ska utse revisorer. Stadgarna säkerställer inte revisionens omfattning och inriktning.
Inhämta ställningstagande inför beslut av principiell beskaffenhet eller av större vikt	Stadgarna säkerställer inte att föreningen ska inhämta delägarnas ställningstagande inför viktiga beslut i respektive förening.

Av sammanställningen framgår att föreningarna endast i begränsad utsträckning bundits till kommunalrättsliga principer. Av kommunallagen framgår att en organisation ska bli bunden till kommunalrättsliga principer i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållanden, verksamhetens art och omständigheter i övrigt. I granskningen beaktas att bolagets andelsförhållande i föreningarna uppgår till 33 % respektive 50 %.

I Skelleftebostäders uppdrag ingår att säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lag och förordning.

Verksamhet som bedrivs i form av samfällighet regleras i *lag om förvaltning av samfälligheter*. Inom ramen för denna granskning har stickprov genomförts när det gäller följsamhet till denna speciallag.

<b>Lag om samfällighetsförvaltning</b>	<b>Iakttagelser/kommentarer</b>
Stadgar	Aktuella stadgar finns registrerade i Lantmäteriets samhällighetsregister.
Styrelsens sammansättning	Registrerade uppgifter hos tillsynsmyndighet är aktuella i fråga om styrelsens sammansättning, med undantag för en styrelseledamot.
Revision	Stadgarna ger ingen vägledning <i>hur</i> revisionen av styrelsens förvaltning m.m. ska ske.  Granskningen visar att val av revisorer sker utifrån praxis och bl.a. baseras på andelsförhållanden och representationen i styrelsen.

Stickprovskontrollen indikerar att föreningarna i stort följer lagkrav. Stadgarna bedöms inte fullt ut motsvara lagens krav när det gäller revision av föreningarna.

## **2.2. Bolagets styrning och kontroll**

### **Bolagsstyrelse**

Granskningen kan inte styrka att Skebo:s styrelse fattat beslut om hur bolaget ska utöva styrning och kontroll över den verksamhet som bedrivs i samfällighetsförvaltning.

Granskningen visar att styrelsen, i budget 2015, avsatt ekonomiska resurser för samfällighetsföreningarna.

Granskningen kan inte verifiera att bolagsstyrelsen under granskningsperioden delgivits årsredovisning och revisionsberättelse från samfällighetsföreningarna.

I sammanhanget noteras att det inte närmare har reglerats hur föreningarna ska rapportera till bolaget, båda gällande form och innehåll.

### **Verksamhet**

På verksamhetsnivå har styrningen främst kommit till uttryck genom att utse styrelseledamöter till respektive förening.

Verksamhetens kontroll av föreningarnas verksamhet sker i huvudsak genom årsbokslut och förvaltningsberättelse samt att bolaget löpande får föreningarnas styrelseprotokoll.

Granskningen visar att det saknas särskilda rutiner som säkerställer att föreningarna inrapporterar uppgifter till Lantmäteriets samfällighetsregister.

## 3. *Bedömningar*

### 3.1. *Bedömningar mot kontrollmål*

Kontrollmål	Bedömning
Har överlåtelse skett i enlighet med lagstiftning och ägardirektiv?	<p><b>Till övervägande del</b></p> <p>Granskningen visar att styrelseledamöter och revision har utsetts. Däremot har bolaget inte säkerställt att föreningarna bedrivs i enlighet med bolagets kommunala ändamål samt i vilken omfattning och inriktning som revision ska bedrivas i föreningarna. I sammanhanget har Skelleftebostäders andelstal i respektive förening beaktats.</p>
Är bolagets styrning och kontroll inom området tillräcklig?	<p><b>Bristande</b></p> <p>Bolaget har i låg utsträckning utövat styrning och kontroll över verksamhet i samfällighetsförvaltning. Bedömningen baseras på att styrelsens styrning främst avser att avsätta ekonomiska resurser till föreningarna. På verksamhetsnivå har styrningen främst kommit till uttryck genom att utse styrelserepresentanter. Kontrollen har utövats genom att bolagets VD fått löpande information bl.a. genom protokoll och årsbokslut.</p>

### 3.2. *Sammanfattande revisionell bedömning*

Syftet med granskningen har varit att pröva om bolagets delägarskap i samfälligheter utövas på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Vår sammanfattande revisionella bedömning är att bolagets delägarskap i samfälligheterna utövats på ett till övervägande del ändamålsenligt sätt. Däremot bedöms den interna kontrollen vara bristande. Bedömningarna baseras på granskningsresultatet för respektive kontrollmål.

### 3.3. *Rekommendationer*

För framtiden lämnas följande rekommendation:

- Bolagsstyrelsen prövar hur styrning och kontroll av samfällighetsförvaltning kan utvecklas. Fokus bör riktas mot eventuell revidering av stadgar samt löpande styrning, rapportering och kontroll.

2016-02-23

*Bo Rehnberg, Uppdragsledare*

*Robert Bergman, Projektledare*