

Revisionsrapport

Lekmannarevision - övergripande granskning 2013

Kommunala bolagen,
Lessebo kommun

Lisa Åberg

Maj 2014

Innehållsförteckning

1.1.	Syfte.....	1
1.2.	Metod.....	1
2.1.	AB Lessebohus.....	2
2.2.	Lessebo Fastigheter AB	2
2.3.	Lessebo Fjärrvärme AB	3
2.4.	Kosta Köpmanshus AB	4

1. Bakgrund

Kommunen och dess företag ska ses som en ekonomisk beslutsenhet för vilken kommunfullmäktige har det yttersta ansvaret såväl ekonomiskt och politiskt. De kommunala företagen är en del av den kommunala verksamheten.

Lekmannarevisorn skall årligen granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Som en del av granskningen har lekmannarevisorerna träffat respektive bolags VD och ordförande för övergripande uppföljning av bolagets verksamhet. Lekmannarevisorerna har också följt upp de bedömningar och synpunkter som framfördes i lekmannarevisorernas övergripande granskning av respektive bolag för år 2012.

1.1. Syfte

Syftet med den övergripande granskningen är att stämna av den verksamhet som bolagen har bedrivit under det gångna året samt följa upp bedömningar från lekmannarevisorernas övergripande granskning för år 2012.

1.2. Metod

PwC har tillsammans med valda lekmannarevisorer intervjuat VD och ordförande för AB Lessebohus, Lessebo Fastigheter AB, Lessebo Fjärrvärme AB och Kosta Köpmanshus AB. Vidare har även dokument granskats såsom bolagsordning och ägaranvisning, protokoll och årsredovisningar etc.

Rapporten har sakavstämmts av respektive VD.

2. Iakttagelser och bedömningar

2.1. AB Lessebohus

Bolagets resultat för år 2013 uppgår till -2 175 tkr. Bolaget har vid tidpunkten för granskningen färre än 50 tomma lägenheter. För år 2013 hade Lessebohus budgeterat för ca 65 tomma lägenheter. Även när det gäller lokaler är i princip allt uthyrt.

Av intervjuerna framkommer att bolaget har tagit fram en åtgärdsplan för att komma till rätta med underskottet. Exempelvis måste allt planerat underhåll beställas i samförstånd med VD.

Bolaget har upprättat en underhållsplan. De stora underhållskostnaderna under år 2013 har bl.a. utgjorts av åtgärder avseende vattensystemet på en fastighet i Hovmantorp. Av intervjuerna framkommer att det inte har funnits någon rutin för att dokumentera det återkommande underhållet av fastigheterna. Enligt de intervjuade kommer åtgärder att vidtas för att bli bättre på det. De intervjuade framhåller att bolaget generellt kan bli bättre på att dokumentera rutiner.

Bolagets affärsplan har reviderats under året. Styrelsen har fått uppföljning utifrån affärsplanen på styrelsemötena. I lekmannarevisorernas övergripande granskning för år 2012 framkom att ett systematiskt arbete med kundnöjdhet skulle påbörjas under år 2013. Detta arbete har skjutits till år 2014. Från och med hösten 2013 finns AB Lessebohus på Facebook, enligt de intervjuade har bolaget fastställt riktlinjer för hantering av sociala medier.

Ett systematiskt arbete med intern kontroll har bedrivits under det gångna året. Bolaget följer samma system och rutiner som de kommunala nämnderna och har genomfört uppföljningar enligt en fastställd internkontrollplan.

2.1.1. Revisionell bedömning

Vi bedömer att bolaget bör inrätta ett formaliserat arbete för kundnöjdhet kopplat till affärsplanen. Enligt vår bedömning är det positivt att bolaget har fastställt riktlinjer för bolagets användande av sociala medier. Det är viktigt att det av riktlinjerna framgår hur de allmänna handlingar som inkommer och upprättas ska hanteras.

2.2. Lessebo Fastigheter AB

Bolagets resultat för år 2013 uppgår till -116 tkr. Vakansgraden vad gäller uthyrda lokaler och fastigheter har minskat under året. Behovet av underhåll varierar mellan fastigheterna. Under året har bolagets IT-verksamhet sålts till det regionala bolaget AB Wexnet och ägarandelen har överlåtits till Lessebo kommun. Enligt de intervjuade kommer en reviderad bolagsordning att antas på årsstämman i maj.

De intervjuade upplever att Lessebo Fastigheter har ett fungerande arbete för kundnöjdhet. Bolaget har en regelbunden dialog med samtliga hyresgäster.

Lekmannarevisorernas övergripande granskning för 2012 visade att bolaget saknade affärsplan och affärsplan, trots krav i gällande ägaranvisning. Vad gäller affärsplan och målarbete anser de intervjuade att det är "överkurs" att bedriva ett sådant arbete i ett bolag av Lessebo Fastigheters omfattning. Bolaget arbetar med en budget för varje fastighet och kan göra uppföljningar per fastighet.

Även Lessebo Fastigheter har under det gångna året bedrivit ett systematiskt arbete med intern kontroll enligt det kommunövergripande systemet för intern kontroll. Uppföljningar har genomförts enligt fastställd internkontrollplan.

2.2.1. Revisionell bedömning

Vi bedömer att bolaget bör upprätta och fastställa en verksamhetsplan och en affärsplan för att kunna leva upp till krav i gällande ägaranvisning. Planerna bör kontinuerligt följas upp och är ett viktigt verktyg för styrning och uppföljning av bolagets verksamhet. Enligt vår bedömning är en affärsplan också viktig för bolaget utifrån ett näringslivsbefrämjande perspektiv.

2.3. Lessebo Fjärrvärme AB

Bolagets resultat för år 2013 uppgår till -56 995 tkr För att långsiktigt få ekonomisk balans i Lessebo Fjärrvärme AB har bolagets ekonomi och verksamhet varit föremål för en extern utredning under 2013. Utredningen visade att det förelåg ett stort nedskrivningsbehov av materiella tillgångar. Under hösten 2013 skrevs bolagets anläggningstillgångar ned med 55 miljoner kronor, vilket påverkar årets resultat.

En tillförordnad VD tillträdde den 1 november 2013 och har fått förlängt avtal från och med den 1 januari med ytterligare sex månader. Styrelsen har pekat ut tre prioriterade områden att arbeta med under år 2014 för att ytterligare komma till rätta med det ekonomiska läget. Ett område utgörs av situationen i Lessebo med spillvärmens från brukets panna. Behov finns för bolaget att eventuellt skaffa en egen panna i Lessebo. Ytterligare två områden är att göra en översyn av aktuell fjärrvärmes taxa och att se över bolagets organisation. Det framkommer också att bolagsledningen upplever en viss otrygghet i budgetsiffrorna vad gäller fjärrvärmeförlusterna i Lessebo. En översyn kommer även att göras av budget och utfall avseende fjärrvärmeförlusterna. De intervjuade gör bedömningen att bolaget under 2014 kommer ha svårt att klara ägarens ekonomiska målsättningar.

Vad gäller affärsidé, mål och strategier uppger de intervjuade att en affärsplan för 2015 och 2016 kommer att upprättas under år 2014. Verksamhetsplan finns för år 2015 och 2016. Enligt de intervjuade kommer det bli svårt att nå mål avseende aktieägartillskott. I samband med affärsplanarbetet kommer även ett arbete för kundnöjdhet att aktualiseras. I dagsläget finns möjlighet att skicka in synpunkter till bolaget.

Styrelsen har fastställt en intern kontrollplan för 2014. En genomgång har också gjorts av bolagets dokumenthantering för år 2013 och rutinerna för diarieföring och dokumenthantering har setts över.

2.3.1. Bedömning

Vi bedömer att det är av yttersta vikt att bolaget uppnår en budget i balans. Vi ser positivt på de åtgärder som bolaget har vidtagit under år 2013, men gör bedömningen att ytterligare åtgärder behöver vidtas för att förbättra bolagets ekonomistyrning.

2.4. Kosta Köpmanshus AB

Bolagets resultat för år 2013 uppgår till 14 tkr. Av intervjuerna framkommer att i stort sett är alla lokaler som bolaget äger uthyrda. Endast en lokal på 60 kvadratmeter är ledig. Hotellet har relativt hög beläggning och konferensverksamheten går bra. Bolaget har inte haft några större underhållskostnader under år 2013.

Bolaget har inte upprättat någon affärsplan. De intervjuade ser inget behov av en affärsplan då bolagets uppdrag är att förvalta fastigheterna.

Bolagets arbete med kundnöjdhet utgörs av att bolaget har en styrgrupp med de största aktörerna bland hyresgästerna. Det förekommer också regelbundna driftsmöten. Enligt de intervjuade är detta ett viktigt forum för att fånga in synpunkter från hyresgästerna.

Bolaget har inte upprättat en specifik intern kontrollplan, utan gör löpande uppföljningar inom ramen för bolagets interna kontroll. Dokumenterade rutiner finns för nycklar och nyckelsystem.

Styrelsen har haft ca 3-4 möten under år 2013.

2.4.1. Revisionell bedömning

Vi bedömer att bolaget snarast bör upprätta och fastställa såväl verksamhetsplan som affärsplan för att leva upp till krav i gällande ägaranvisning. Planerna bör kontinuerligt följas upp och är ett viktigt verktyg för styrning och uppföljning av bolagets verksamhet. Enligt vår bedömning bör affärsplanen även omfatta mål avseende kundnöjdhet och kvalitet.

Vi bedömer att styrelsen årligen bör fastställa en intern kontrollplan och genomföra uppföljningar enligt plan.

2014-05-09



Lisa Åberg

Projektledare och uppdragsledare