

Yttrande

## **”Granskning av former för styrelsens arbete i Umeå Kommuns bolag”**

### **Bakgrund**

EY har på uppdrag av lekmannarevisorerna i Umeå kommuns bolag genomfört en granskning med syfte att bedöma huruvida arbetet i de helägda bolagsstyrelserna motsvarar de krav som ställs på en Aktiebolagsstyrelse samt om formerna för styrelsens arbete är att bedöma som relevanta och ändamålsenliga.

### **Kommentarer till EYs rekommendationer för AB Bostaden i Umeå:**

#### ***Tydliggöra styrelsens ansvar för intern kontroll i arbetsordningen***

Styrelsen har det övergripande ansvaret för en god internkontroll och har årligen godkänt den internkontrollrapport som redovisats vid styrelsemötet. Rapporten har sedan skickats vidare till moderbolaget UKF. För att tydliggöra styrelsens ansvar kommer styrelsens arbetsordning kompletteras med ett avsnitt gällande ansvar om internkontrollen.

#### ***Utvärdera den interna kontrollen***

I enlighet med ÅL innehåller bolagsstyrningsrapporten ett avsnitt om internkontroll och riskhantering. Utvärdering av den interna kontrollen görs i samband med den årliga redovisningen i styrelsen av internkontrollrapporten och nästa års plan. För att ytterligare möjliggöra en god bedömning av internkontrollen ges styrelsen möjlighet att träffa bolagets revisorer och lekmannarevisorer som rapporterar vilka granskningar som gjorts i verksamheten och resultatet av dessa. Utöver detta har styrelsen tillgång till policy och riktlinjer där det framgår vilka kontroller som görs i bolaget. Under åren har dessutom flertalet granskningar redovisats med goda resultat, som riktar sig mot den interna kontrollen såsom ”granskning av korruptionsförebyggande arbete”, ”representation och resor”, ”sponsring”, ”investeringsprocessen”, ”upphandling och inköp” mfl.

## ***Gör återkommande uppföljningar av mål och av verksamheten i förhållande till ändamål och ägardirektiv.***

Utifrån ägardirektiven har styrelsen tillsammans med ledning tagit fram en affärsplan med strategier och mål. Verksamheten har tillsammans tagit fram aktiviteter för respektive område. Många av målen är icke-ekonomiska inriktningsmål och de redovisas kontinuerligt under året i avsnittet ”information och diskussion”. Det har däremot inte förekommit någon särskild punkt enbart för måluppföljning annat än i februari/mars då aktiviteter utifrån affärsplanen har redovisats. Utöver den kontinuerliga uppföljningen om hur verksamheten går och vad som görs, har vi under 2018 kompletterat med en punkt vid varje tertiäl, där vi särskilt går igenom måluppfyllelsen.

Vid arbetet med framtagandet av den strategiska affärsplanen har ägardirektiven funnits med som ett styrdokument. Se nedan utdrag ur Sensas ”AB Bostaden i Umeå Sammanfattning av strategiarbete”

### **1.2.4 UTFORMNING AV STRATEGISKT STYRDOKUMENT**

Efter att utmaningarna från omvärlds- och nulägesanalysen identifierats och de strategiska vägvalen gjorts påbörjades utarbetandet och sammanställningen av ett strategiskt styrdokument. Följande förslag till dokument bearbetades av ledningsgruppen och styrelsen i olika workshops under hösten 2016 och början av 2017 för att möjliggöra och ligga i linje med valda strategier och målbild:

- Ägardirektiv
- Strategi
- Vision
- Affärsidé

Utöver bearbetningen av de befintliga styrdokumenterna utarbetades en ny struktur för Bostadens strategiska arbete. Den nya strukturen innebär att bolaget arbetar med strategier, mål samt aktiviteter med ansvarsfördelning per målområde. Målområdena är följande:

- Hyresgäster och marknad
- Fastigheter
- Hållbarhet och samhälle
- Ekonomi och finans
- Medarbetare och organisation

De strategiska vägvalen som gjordes i steg två samt identifierade framgångsfaktorer för att uppnå dessa formulerades om till konkreta strategier och sorterades in under de olika målområdena. Därefter sattes lämpliga måltal för respektive målområde. Måltalen sattes för år 2022 med möjlighet till årlig uppföljning av utvecklingen. Bolaget hade därmed etablerat en företagsövergripande affärsplan för 2018-2022.

För att konkretisera och säkerställa genomförandet av den övergripande affärsplanen fördelades ansvaret för de olika måltalen mellan bolagets olika avdelningar med huvudansvarig och delansvariga. Varje avdelning kunde därefter planera årliga aktiviteter för att bidra till måluppfyllelsen som huvud- eller delansvarig.

Under styrelsemöte 2018-04-11 redovisade VD tillsammans med chefer från respektive verksamhetsområde mål och nyckeltal från affärsplanen och årsredovisningen 2017.

#### 4:3 Årsredovisning – summering 2017

Utifrån års- och hållbarhetsredovisningen 2017 redovisade VD, tillsammans med ledningsgruppen, nyckeltal och genomförda aktiviteter.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

#### 4:5 Affärsplan för minskad energianvändning 2018-2022

Energistrateg Thomas Edström på Fastighetsutveckling redovisade de föreslagna förändringarna i direktivet Nära Noll Energi (NNE) från 2010 och de yttranden till SABO, som Bostaden har gjort på förslaget.

Vidare redovisades Bostadens energistatistik för 2017 och hur arbetet i framtiden, med energioptimering för varje enskild fastighet, kommer att utformas och följas upp för att klara målen, **bilaga 1**.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

I års- och hållbarhetsredovisningen för 2017 kan man läsa om Bostadens verksamhet utifrån ägardirektiven och dess ägaridé, särskilt i avsnittet "Om Bostaden".

All rapportering utgår från den affärsplan som tagits fram tillsammans med styrelsen och som bygger på de ägardirektiv som Bostaden har.

#### *Ekonomiska utgångspunkter i ägardirektiven*

De mål som finns upptagna i ägarens direktiv följs kontinuerligt upp vid varje tertialrapportering och årsbokslut.

Utdrag ur styrelseprotokoll 2018-02-22:

#### 4:1 Bokslut och förvaltningsberättelse 2017

Ekonomichef Carin Andersson redovisade bokslutet för Bostaden koncernen och de helägda dotterbolagen. **Bilaga 1** (tidigare utsänt).

Därefter gavs en detaljerad redovisning över utvecklingen för finans-, administration-, drift- och underhållskostnaderna. Resultatet av de senaste årens fastighetsvärdering redovisades tillsammans med direkt- och totalavkastningen för de senaste 5 åren. De ekonomiska målen för direktavkastning, belåningsgrad och driftnetto, som finns uppställda från ägare och styrelse för 2017, är uppnådda. I Skrinet uppnåddes ett mål, det som avser kundnöjdheten.

#### **Beslutade styrelsen:**

Att godkänna redovisat bokslut 2017 för AB Bostaden i Umeå med dotterbolag.

*Sociala utgångspunkter i ägardirektivet - "..... Målet ska vara att skapa bostadsområden vars variation av bostäder motverkar segregation och kategorisering".*

Detta mål behandlas främst under delområdet Hållbarhet och Samhälle samt Fastigheter i affärsplanen 2018-2022 och tidigare under produktion och sociala mål. Arbetet följs kontinuerligt upp under styrelsemötena.

## Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-03-28:

### 5:7 VD rapport

VD informerade om:  
Uthyrningsläget inkl VIVA introduktion

Strategiska arbetet – nulägesrapport

Oriktiga hyresförhållanden

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

## Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-05-23:

### 5:3 Projektredovisning

Fastighetschef Berndt Elstig beskrev processen från stadsplanering, översiktsplaner till detaljplaner och bygglov.

För framtida projekt, bland annat Ön, Lodet 1 och Västteg redovisades idéer och status för detaljplanerna.

För kvarteret Laxen 43 på Öbacka kommer en anbudsförfrågan att gå ut i slutet av maj. Byggstart beräknas under 2017 och inflyttning sker under 2019. Kalkyl kommer att redovisas vid nästa styrelsemöte.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

## Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-10-03:

### 5:2 Trygghetsboende Axtorpsvägen, Berghem

Fastighetschef Berndt Elstig redovisade att Berghems äldreboende, som blir tomt den 1 november, kommer att användas som evakueringsboende under kommande renovering av Resedan i Holmsund. Även Hemgården står inför omfattande renoveringar och förslaget är att fortsätta att använda Berghem som evakueringsboende. Den planerade ombyggnationen till ett seniorboende med vård/vårdinna startar efter att Berghems äldreboende använts klart som evakueringsboende. Styrelsen ställde sig positiv till detta.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

### 5:3 Stöd till utemiljöer i vissa bostadsområden

Fastighetschef Berndt Elstig redovisade förutsättningarna för ansökan om stöd till upprustning av utemiljöer i särskilda områden. Efter en inventering i beståndet har ett område på Östra Ersboda valts ut. En upprustning av utemiljön på området är planerat, men blir i mindre omfattning om inte ansökan om stöd godkänns.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

## Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-11-21:

### 5:3 Förvaltningsinformation

Förvaltningschef Mikael Lundgren redovisade vilka valmöjligheter Bostadens hyresgäster har i sitt boende via webbutiken. Vidare informerades om nytt arbetssätt för driftteknikgruppen, där gruppen samlas på ett kontor för att tydligare fokusera på driftoptimering och energieffektivisering. I tidigare och i årets kundundersökning har det konstateras att hyresgästerna är missnöjda med städning och städutrustning i tvättstugorna. Ett projekt har påbörjats med att rusta upp tvättstugorna och kommer att fortsätta under kommande år.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

### 5:4 Projektredovisning

Fastighetschef Berndt Elstig redovisade den nya organisationen på enheten och fördelningen av arbetsuppgifterna. Vidare redovisades statusen för pågående nyproduktionsprojekt på Laxen 43 samt tankar kring Mariehems centrum och den pågående renoveringen på Pedagoggränd med bland annat planeringen kring tvättstugorna i området.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

## Utdrag ur styrelseprotokoll 2018-01-24:

### 4:3 Umeå växer – tryggt och säkert

Kerstin Rösch, processledare i Umebrå (Umeå kommuns lokala brotts- och drogförebyggande råd) besökte och informerade om deras uppdrag och arbete i Umeå, där Bostaden ingår som en aktör.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

## Utdrag styrelseprotokoll 2018-02-22:

### 5:2 Huskurage

VD informerade om den ideella föreningen Huskurages arbete mot våld i hemmet och hur Bostaden som fastighetsägare kan stödja arbetet.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

### 5:3 Projektinformation

Fastighetschef Berndt Elstig redovisade byggprojekt som ligger i planeringsfasen på Älidhem, Mariehem, Teg och Centralt i Umeå. Utifrån nuvarande detaljplanearbete och överklagningar finns stor risk att vi inte uppnår några inflyttningsklara lägenheter år 2020.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

## Utdrag styrelseprotokoll 2018-04-11:

### 4:4 Projektinformation

Fastighetschef Berndt Elstig redovisade en investeringsplan för nyproduktion, där genomsnittliga antalet inflyttningar ligger på cirka 180 lägenheter per år under 2018-2024.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

Ekologiska utgångspunkter i ägardirektivet – *”Bostaden ska eftersträva ett miljötänkande inom alla verksamheter. Förvaltning och byggande ska som lägsta nivå utgå ifrån de ekologiska mål som kommunen/regionen antagit och bidra till att göra Umeå till en föregångare för hållbart byggande och förvaltning.”*

Under många år har vi haft olika miljömål i verksamhetsplanerna för respektive avdelning.

Inom förvaltning: Energianvändning, minska brännbart avfall, transporter CO<sub>2</sub> – utsläpp

Byggproduktion: Hållbara material enligt byggvarubedömningens kriterier, krav på 65 kWh/m<sup>2</sup> vid nyproduktion. Bostaden har dessutom en egen energiproduktion som innebär att vi har 58 procent förnybar energi i egen regi. Det uppnår vi genom 2650 m<sup>2</sup> solceller och ägandet av fem egna vindkraftverk.

Dessutom finansierar Bostaden två doktorander kring ekologisk hållbarhet och ekonomi för perioden 2016-2021. Vi har även ett samarbete med Umeå Energi för att skapa framtidens hållbara lösningar genom en gemensam innovationsplattform. Bostaden deltar även i projektet LEK 3 som ett flertal andra bolag och kommuner deltar i för att skapa en hållbar fastighetsanvändning genom samverkan. Tillsammans med Riksbyggen ordnar vi klimatskola för våra hyresgäster där de får möjlighet att lära sig mer om miljö och hållbarhet.

Under styrelsemöte 2018-04-11 redovisade VD tillsammans med chefer från respektive avdelning mål och nyckeltal gällande ekologiska mål från affärplanen och årsredovisningen 2017. Se bildspel.

*Allmänt i ägardirektiven – ”... Bostaden ska bidra till samarbete och samverkan med övriga kommunala bolag i frågor som är till gagn för Bostaden och kommunen. Bostaden ska bidra till att ramen för affärsmässiga hyresavtal skapa samarbetsformer med Socialtjänsten i kommunen och Umeå Universitet, angående bostadsbehov i deras målgrupper.”*

Under styrelsemötena behandlas kontinuerligt frågor rörande samarbete och samverkan med Umeå Kommun, Umeå Universitet) samt andra typer av samarbetsprojekt ex LEK3, SABO.

Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-03-28:

**5:7 VD rapport**

VD informerade om:  
Uthyrningsläget [inkl](#) VIVA introduktion

Strategiska arbetet – nulägesrapport

Oriktiga hyresförhållanden

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-06-20:

#### **5:4 Redovisning hållbarhetsprojekt/samverkan**

Hållbarhetsstrateg Royne Söderström redovisade syfte och mål för kommunkoncernens samarbetsforum för hållbar samhällsutveckling och de projekt där Bostaden ingår. **Bilaga 4**

Utdrag ur styrelseprotokoll 2017-12-20:

#### **5:2 VD rapport**

VD informerade om:

- Bostadens bidrag till Musikhjälpen.
- Samarbetet med Äldrenämnden och den tänkta projektgruppen.
- Utfallet för Bostadens utställning på Avion den 23-25 november.
- Ett projekt inom SABO gällande effektiv renovering kombinerat med social hänsyn vid upphandlingarna.
- Den statliga utredningen om handel med hyreskontrakt som SABO står bakom.
- Att han blivit invald i SABO:s VD-råd och innebörden av detta.

Utdrag ur styrelseprotokoll 2018-01-24:

#### **4:4 VD rapport**

VD informerade om:

- Avtal med VIVA resurs
- EU:s nya förslag gällande skattesatser för moms
- Kommande hyresförhandling

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

Utdrag ur styrelseprotokoll 2018-05-24:

#### **5:1 Projektinformation**

Fastighetschef Berndt Elstig redovisade innehållet i överenskommelsen med Umeå kommun gällande samverkan för bra bostäder för seniorer. Vidare redovisades status för planerade projekt på Ålidhem och förutsättningar för marktilldelningen av Lodeå.

En detaljerad beskrivning av åtgärder och kostnader redovisades för ROT-projektet som planeras för studentlägenheterna på Professorn 2 och 3. Bidrag för reducering av hyran under en period av 7 år är sökt och godkända.

Beslöts att lägga informationen till handlingarna.

### ***Besluta årligen om arbetsordning och VD-instruktion. Arbetsordningen bör även innehålla en rapporteringsinstruktion***

Beslut om arbetsordning och VD-instruktion, kommer att göras årligen.

***Redovisa i förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten verksamheten i förhållande till ägarens direktiv.***

I års- och hållbarhetsredovisningen för 2017 kan man läsa om Bostadens verksamhet utifrån ägardirektiven och dess ägaridé, särskilt i avsnittet ”Om Bostaden”. I årsredovisningen redovisas aktiviteter som genomförts för att uppnå målen i affärsplanen.

Utgångspunkten för affärsplanen är ägardirektiven och de strategier styrelsen har beslutat om. I förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten kommer kopplingen mellan ägardirektiven och vad som skett i verksamheten under året att tydliggöras.

Umeå 2018-10-19

AB Bostaden i Umeå  
VD, Jerker Eriksson