

Grundläggande granskning av Bostadsstiftelsen Signalisten 2024

Bostadsstiftelsen Signalisten

2025-03-04

Anders Petersson, Certifierad kommunal yrkesrevisor

Ludvig Sjöblom, Verksamhetsrevisor

KPMG AB

Sammanfattning

KPMG har av Solna Stads lekmanarevisorer fått i uppdrag att göra en grundläggande granskning av de kommunala bolagen och stiftelse. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om stiftelsen har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. De bedömningar som avlämnas ska utgöra en grund för säkerställande av att stiftelsen lever upp till sina mål.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Bostadsstiftelsen Signalisten delvis har haft en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi Bostadsstiftelsen Signalisten att;

- Säkerställa att stiftelsens verksamhetsmål löpande följs upp
- Säkerställa att stiftelsen uppfyller sin beslutade budget
- Säkerställa att stiftelsen följer upp den interna kontrollplanen

Bostadsstiftelsen Signalisten, bedömning per område

Bedömning verksamhetsstyrning och uppföljning

Vår bedömning är att Bostadsstiftelsen Signalisten inte har haft en ändamålsenlig verksamhetsstyrning och uppföljning.

Bedömningen grundar sig på att stiftelsen inte har följt upp sina verksamhetsmål under verksamhetsåret 2024. Vi ser det som positivt att stiftelsen implementerat ett systemstöd för verksamhetsuppföljning men anmärker på att det framhålls som en anledning till att stiftelsen inte har följt upp sina verksamhetsmål.

Bedömning ekonomistyrning och uppföljning

Vår bedömning är att Bostadsstiftelsen Signalisten i allt väsentligt haft en ändamålsenlig ekonomistyrning och uppföljning.

Bedömningen grundar sig på att stiftelsen under verksamhetsåret har följt upp sin ekonomi vid delårsrapport 1 och delårsrapport 2. Vid båda tillfällena var helårsprognosen att stiftelsen skulle hålla sin budget, vi noterar dock att budgeten i delårsrapporterna var större än vad den beslutade budgeten var. Slutligen noterar vi att stiftelsen inte höll sin budget under 2024.

Bedömning intern kontroll och uppföljning

Vår bedömning är att bostadsstiftelsen Signalisten delvis har haft ändamålsenlig intern kontroll och uppföljning.

Bedömningen grundar sig på att stiftelsen har följt upp sin internkontrollplan under 2024 men att bostadsstiftelsens styrelse, vid granskningstillfället ännu inte har fått en formell uppföljning av internkontrollplanen.



Syfte & Revisionsfrågor

Granskningens syfte är att översiktligt bedöma om bolagen och stiftelsen har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Lekmannarevisorns underlag utgör även en grund för fullmäktiges beslut om ansvarsfrihet för kommunstyrelsen samt direktiv till ägarombud och slutligen beslut om ansvarsfrihet på stiftelsestämma.

Granskningen kommer att besvara revisionsfrågor som berör verksamhetsstyrning, ekonomi, internkontrollplan samt uppföljning av de tre områdena.

Kommunallagen (2017:725) 12 kap, 1 §, ger uttryck för att revisorerna årligen ska granska all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområde. Verksamhetsområdena ska granskas i den omfattning som följer av God revisionssed. Detta omfattar även den verksamhet som bedrivs i de kommunala bolagen och stiftelsen.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om stiftelsens interna kontroll är tillräcklig (10 kap. 3 § aktiebolagslagen). Räakenskaperna i stiftelsen granskas av auktoriserade revisorer.

Lekmannarevisorernas årliga granskning består av två delar; grundläggande granskning och fördjupad granskning utifrån riskanalys. Den grundläggande granskningen omfattar en översiktlig granskning av stiftelsens måluppfyllelse, ledning och styrning ur ett internkontrollperspektiv.

Granskningen baseras generellt sett på revisorernas riskanalys och ger även underlag till uppdatering av riskanalysen under året. Enligt God revisionssed ska den grundläggande granskningen utgöra ett så pass omfattande underlag att den ger grund till bedömningar som revisorerna avlämnar i sin årliga granskningsrapport.

Stiftelsens styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande lagar och kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.

Revisionsfrågor

- **Verksamhetsstyrning och uppföljning**

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ägardirektiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt att verksamheten även i övrigt bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt?
- Hur arbetar VD och styrelse för att säkerställa att stiftelsens verksamhet bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges mål och riktlinjer som fullmäktige beslutat också ska gälla för stiftelsen?
- Har styrelsen säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamheten?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende verksamhetsresultat under året?

- **Ekonomistyrning och uppföljning**

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ekonomiska direktiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende ekonomiska resultat under året?

- **Intern kontroll**

- Har styrelsen skapat förutsättningar att bedriva sin interna kontroll på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt under året?
- Finns en tydlig process för uppföljning av den interna kontrollen som involverar styrelsen?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende intern kontroll under året?

Granskningen utgår ifrån nedanstående revisionskriterier:

- Kommunallagen (2017:725)
- Aktiebolagslagen
- Lagar som styr stiftelsens verksamhet
- Kommunfullmäktiges mål och uppdrag, ägardirektiv, stiftelseförordning
- Tillämpbara interna regelverk, policier och beslut
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion

Metod och avgränsning




- Granskningen har följt den årliga processen, varpå granskningen avser hela granskningsåret 2024. Granskningen omfattar såväl granskning som bedömning utifrån styr- och uppföljningsdokument. Granskningen färdigställs och avslutas först efter slutrevisionsmöten 2025.
- Granskningen har omfattat Bostadsstiftelsen Signalisten.

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av underlag såsom måldokument, uppdrag, internkontrollreglemente, ägardirektiv och stiftelseförordning.
- Underlaget har legat till grund för slutrevisionsmötet den 4 mars.
- Protokollsgranskning.

Bedömningskriterier

Bostadsstiftelsen Signalistens verksamhetsstyrning, ekonomistyrning och interna kontroll bedöms utifrån följande bedömningsnivåer. Respektive bedömningsnivå har en tillhörande symbol.

Bedömningsnivå	Bedömningssymbol
Ja	
I allt väsentligt	
Delvis	
Nej	

lakttagelser



Bostadsstiftelsen Signalisten

Verksamhetsstyrning och uppföljning	
Stadgar	Ja
Stiftelseförordning	Ja
Styrelsen har säkerställt att verksamheten följer kommunfullmäktiges direktiv	Ja
Stiftelsens mål har en tydlig koppling till kommunfullmäktiges mål	Ja
Målen är formulerade så att de är mätbara	Ja
Styrelsen följer upp måluppfyllelsens utveckling under året	Nej
Vid avvikelser från måluppfyllelsen får styrelsen en analys av orsaker till avvikelserna	Nej
Styrelsen beslutar om åtgärder vid brister i måluppfyllelsen	Nej

Generella iakttagelser

Av stiftelsens stadgar framgår att stiftelsen har som ändamål att inom Solna stad förvärva, uppföra och förvalta bostadsfastigheter med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar.

I sin verksamhetsplan för 2024 har bostadsstiftelsen Signalisten tagit fram fyra inriktningsmål. Tillhörande varje inriktningsmål tillkommer mellan två till tre verksamhetsmål, totalt nio verksamhetsmål. Tillhörande varje verksamhetsmål finns minst en aktivitet, totalt 16 aktiviteter. Samtliga verksamhetsmål har mått kopplade till sig.

Det har framgått att stiftelsen inte har tagit fram någon verksamhetsrapport eller liknande dokument där de följt upp sina verksamhetsmål för 2024. Det har dock framhållits att stiftelsen under verksamhetsåret internt har följt upp sina verksamhetsmål

Under 2024 har stiftelsen arbetat med att implementera ett verksamhetsstöd för att löpande kunna arbeta med sin måluppfyllelse under verksamhetsåret. Systemet har implementerats och under 2025 förväntas stiftelsen följa upp sina verksamhetsmål varje tertiäl och rapportera till styrelsen.

Bostadsstiftelsen Signalisten

Ekonomistyrning och uppföljning

Budget för 2024 antagen	Ja
Styrelsen följer upp det ekonomiska utfallet och prognoser under året	Ja
Styrelsen får en analys av orsaker vid eventuella avvikelser från budget	Inte aktuellt
Styrelsen beslutar om åtgärder vid eventuella budgetavvikelser	Inte aktuellt

Ekonomiskt resultat 2024	Helårsprognos vid delår 2	Resultat helår
Verksamhetens intäkter	510,4 mkr	513,9 mkr
Verksamhetens kostnader	-479,4 mkr	-493,8 mkr
Årets resultat	31,0 mkr	25,1 mkr

Generella iakttagelser

Av budgeten för 2024 framkommer det att stiftelsen har budgeterat för ett resultat före skatt om 28 mkr. Det är ett resultat om 21 mkr lägre än 2023 vilket främst beror på ökade drift- och underhållskostnader.

Vidare konstateras det att stiftelsen har flera utmaningar i framtiden då den ska växa och producera nya lägenheter samt att det finns ett renoveringsbehov av många fastigheter.

Under styrelsesammanträdet 2024-05-28 presenterade ekonomichef delårsrapport 1 som styrelsen godkände. Vid tertialrapport 1 var helårsprognosen att årets resultat före skatt skulle landa på 28,4 mkr.

Vid delårsrapport 2 framkom att prognosen för helåret var ca 4 mkr bättre än budgeten. Den huvudsakliga anledningen som framhölls var att intäkterna från bostadshyrorna hade blivit större än först budgeterat.

Vid delårsrapport 1 och 2 har det angivits att budgeten för verksamhetsåret är 28 mkr istället för 27 mkr som framkommer av stiftelsens beslutade budget.

Vid årsredovisningen redovisade Signalisten ett resultat om 25 mkr före skatt. Vilket är ca 3 mkr under budget. Resultatet efter skatt landade på 20,1 mkr.

Bostadsstiftelsen Signalisten

Intern kontroll	
Det finns en process för uppföljning av intern kontroll	Delvis
Styrelsen är involverad i internkontrollprocessen	Delvis
Internkontrollplan 2024 antagen av styrelsen	Ja
Internkontrollplanen innehåller information om riskvärdering	Nej
Antal kontrollområden 2024	Fem
Uppföljning av internkontrollplan 2024	Delvis
Uppföljning har skett av samtliga kontrollområden 2024	Delvis

Generella iakttagelser

Styrelsen har i sin budget och verksamhetsplan för 2024 inkluderat sin internkontrollplan för 2024.

Internkontrollplanen inkluderar fem risker. Av internkontrollplanen framgår inte någon riskvärdering tillhörande de fem riskerna. Det framgår dock att samtliga fem risker ska följas upp i delårsrapport och årsredovisning. Det framkommer dock inte vem som ansvarar för att följa upp dem.

I delårsrapport 1 och 2 har styrelsen inte följt upp internkontrollplanen för 2024.

Av granskningen har det framkommit att styrelsen för bostadsstiftelsen inte har fått ta del av den årliga uppföljningen av internkontrollplanen för 2024. Tjänstepersoner inom bostadsstiftelsen har följt upp internkontrollen och samtliga kontrollmoment, men styrelsen har inte tagit del av uppföljningen.

Det har framhållits att uppföljningen till styrelsen kommer att ske i samband med styrelsesammanträde i mars.

Bostadsstiftelsen Signalisten, anteckningar från ägardialog

Verksamhetsstyrning och uppföljning

Förväntas ta fram en ny affärsplan som ska gälla i fem år framöver, i samband med detta har även en ny struktur tagits fram för stiftelsen. Stiftelsen är i processen att gå över till ett nytt systemstöd för måluppfyllelse.

Ekonomistyrning och uppföljning

Kommer finnas stora investeringar framgent, med många fastigheter som behöver rustas upp.

Stiftelsen upplever att de har en stabil ekonomisk nivå.

Intern kontroll och uppföljning

Sedan en tidigare revision är stiftelsestyrelsen mer involverade i internkontrollarbetet.

Övrigt som framgick vid dialogmötet

Upplever att kompetensförsörjningen överlag har gått bra den senaste tiden. Dock fortsatt utmaningar inom infrastrukturen.

Upplever samtidigt att de har utmaningar inom hållbarhetsområdet.

Denna rapport har upprättats av KPMG AB på uppdrag av Solna Stads lekmannarevisorer i enlighet med antagen projektplan, 2024-01-18.

Anders Petersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor

Ludvig Sjöblom
Verksamhetsrevisor

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2023 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

Document Classification: KPMG Public