

KPMG
Lena Medin

Svar grundläggande granskning 210309

Bakgrund

Lekmannarevisionen har under 2021 uppdragit till KPMG att utföra en grundläggande granskning av hur styrelsen skapat förutsättningar för tillräcklig styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Den sammanfattande bedömningen från revisionen är att målstyrningen och den interna kontrollen behöver tydliggöras och förstärkas. KPMG rekommenderar styrelsen att:

1. Målsättningar utarbetas för att säkerställa att visionen och ägardirektivet uppnås.
2. Arbetet med internkontroll ses över.

Ärendets hantering hos Timråbo

Timråbos ledning har intervjuats av KPMG och delgivit efterfrågade dokument. Timråbos styrelse har diskuterat utkastet till rapport. Timråbo har beretts möjlighet att inge synpunkter på slutsatser i rapporten.

Vid styrelsemöte den 17 februari gick styrelsen igenom utkast till rapport och med utgångspunkt från KPMG:s slutsatser diskuterades följande:

Tänkbara åtgärder i styrelsens arbete med styrning och kontroll utifrån rapport:

- ✓ Fördjupad ägardialog och analys av ägardirektiven för Timråbo
- ✓ Översyn och anpassning av strategiska mål i styrkortet
- ✓ Årlig analys av verksamhetsrisker genomförs och dokumenteras
- ✓ Tydligare beskrivning av eventuell avgränsning i riskhanteringen
- ✓ Tydligare kommentarer och mer beskrivande beslut gällande ovanstående punkter i protokoll

Vd fick i uppdrag att genomföra en genomgång av nuvarande ägardirektiv samt markera och sammanfatta ägarkraven i en samlad översikt till kommande styrelsemöte.

Vid styrelsemöte den 17 mars gick styrelsen igenom nuvarande ägardirektiv enligt nedanstående matris.

Ägardirektiv	Timråbo krav idag	Frågetecken/Förslag
Soliditet	22 % långsiktigt <i>Utfall 2020 = 23 %</i>	Ändra till minst 18 %? Median SABO = 18 %
Avkastning på tot.kapital	2,5 % <i>Utfall 2020 = 2,7 %</i>	"Tufft vid stor nyproduktion" förslag minska till 1,8 % Median SABO = 2,5 %
Effektivitet	Äga och förvalta fastigheter på långsiktigt effektivt sätt. <i>Totalavkastning på totalt kapital Utfall 2020 = 4,3 %</i>	Totalavkastning på totalt kapital = Direktavkastning + Värdeförändring i förhållande till marknadsvärde? Median SABO = 3,9%
Ekonomi	God ekonomisk hushållning På affärsmässiga villkor sälja fastigheter för att skapa en mångfald av attraktiva alternativ. Ekonomisk balans och hög uthyrningsgrad prioriteras. <i>Utfall 2020: Direktavkastning fastigheter BF-värde = 7,4 %</i> <i>Belåningsgrad = 72 %</i> <i>Skuldsättningsgrad = 3,1</i>	"Vad är skillnaden mellan god ekonomisk hushållning och ekonomisk balans?" "För in "sälja och köpa" fastigheter" "Lånetak?" "Styra mot ett positivt kassaflöde? Sluta mäta vakans i ägardirektivet." Direktavkastning fastigheter BF-värde? Median SABO = 6,4 % Belåningsgrad fastigheter= Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Median SABO = 83 % Skuldsättningsgrad = ett mått på hur mycket skulder ett företag har i förhållande till sitt egna kapital. Median SABO = 4,7
Kvalitet	Omnäms ej	
Säkerhet	Bolaget ska följa ledningsplan för Timrå kommun vid extra ordinära händelser. Egen plan för extra ordinära händelser ska tas fram och revideras årligen.	

Miljö	Omnäms ej	"Fossilfri Allmännyttan 2030?" "Nybyggnationer som är ekologiskt hållbara. Det innebär bland annat att byggnation i trä har hög prioritet och att solenergilösningar övervägs och eftersträvas."
Koncernsamverkan	Samarbete för att undvika suboptimering gällande kommunens övergripande mål. I samförstånd med kommunala kärnverksamheter möjliggöra ett effektivt lokalutnyttjande för att undvika nyinvesteringar och i andra hand möjliggöra extern uthyrning.	"gäller detta båda vägarna?"
Kundnytta	Väl anpassat utbud, även för grupper med särskilda behov äldre, unga och funktionshindrade. Bolaget ska sträva efter hög kundnöjdhet.	NKI minst 85%? "Bolaget ska aktivt medverka till att vidareutveckla boendeinflytandet i sina bostadsområden."
Profilering av kommunen/platsen Timrå	Arbeta för kommungemensamma mål i kommunens vision.	En stark kommun i en växande region? "Timråbos bidrag/del mäts som?"
Underställelseplikt	Enskild inv större än 20 mnkr Förvärv alt bilda dotterbolag Ny inriktning på verksamhet Övriga frågor av större vikt	"Inga synpunkter"

Styrelsen gav ordförande och vd i uppdrag att föra fram styrelsens vilja och förslag enligt matrisen på kommande ägarsamråd.

Den 31:a maj beslutade kommunfullmäktige om nytt ägardirektiv för AB Timråbo § 105. Se bilaga 1.

Vid styrelsekonferens och styrelsemöte 8-9 juni analyserades nuvarande styrkort och korrelationen med kommunens nya styrmodell. Vid mötet genomfördes även en ny riskanalys och nya internkontrollaktiviteter inför år 2022 beslutades.

Aktiviteterna kommer att beskrivas och hanteras i interkontrollplan 2022 som antas senast 31/12 2021.

Flera av de strategiska målområdena diskuterades på konferensen och måttet för energi ändrades efter styrelsebeslut 145 kWh/m² år 2030.

Vidare kommer styrelsen inför revidering av affärsplan 2022, ta fram och tydliggöra verksamhetsmål som styr mot affärsområde verksamhetslokaler samt behovet av anpassade väl anpassade bostäder.

Måttet/en för ekonomi kommer också att revideras för att tydliggöra kopplingen till det nya ägardirektivet.

Revidering av affärsplan beslutas på styrelsemöte den 21:a oktober.

Enligt uppdrag



Micael Löfqvist

VD Timråbo

Telefon 060-16 35 08. E-post: micael.lofqvist@timrabo.se