

# **Internkontrollrapport 2021**

**Antagen på styrelsemöte 2021-11-24 §77**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Ärendet.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Uppföljningens resultat.....</b>	<b>2</b>
3.1	Rutiner .....	2
3.1.1	Rutiner för kemikaliehantering .....	2
3.2	Kontrollmiljöer .....	2
3.2.1	Driftkostnader .....	2
3.3	Kontrollaktivitet 1 - Rutiner för kemikaliehantering.....	3
3.3.1	Syfte .....	3
3.3.2	Metod.....	3
3.3.3	Resultat .....	3
3.4	Kontrollaktivitet 2 - Driftkostnader .....	3
3.4.1	Syfte .....	3
3.4.2	Metod.....	3
3.4.3	Resultat .....	3
<b>4</b>	<b>Bolagets löpande internkontrollarbete .....</b>	<b>6</b>
4.1	Kontroller i fenix (leverantörsfakturasystem) .....	6
4.2	Betalningar:.....	6
4.3	Löner .....	6
4.4	Övriga kontroller .....	7
<b>5</b>	<b>Bolagets överväganden.....</b>	<b>7</b>
5.1	Åtgärder .....	7
5.2	Överföring till nästa års internkontrollplan .....	8
<b>6</b>	<b>Uppföljning.....</b>	<b>8</b>

## **1 Ärendet**

Timråbo har i enlighet med det av bolaget antaget interkontrollreglemente och intern kontrollplan, för år 2021 vid styrelsemöte 201209 § 104, följt upp den interna kontrollen inom bolagets ansvarsområde.

## **2 Bakgrund**

Enligt det av kommunfullmäktige fastställda internkontrollreglementet ska styrelsen årligen anta en särskild plan för uppföljningen av den interna kontrollen. Resultatet av denna uppföljning ska sedan redovisas till styrelsen via en internkontrollrapport och sedan rapporteras vidare till kommunstyrelsen.

## **3 Uppföljningens resultat**

Uppföljningen har omfattat följande uppföljningsområden och kontrollaktiviteter.

### **3.1 Rutiner**

#### **3.1.1 Rutiner för kemikaliehantering**

Timråbo använder kemikalier i sin verksamhet och ska enligt lagstiftning och egna miljöambitioner verka för liten eller ingen miljöpåverkan samt god arbetsmiljö. Vid förvaring av kemiska ämnen och produkter förekommer risk för läckage och spill. Därför är det viktigt att se till att eventuellt spill inte kan skada människor inte kan spridas till miljön och skada den. Timråbo är även skyldig att föra förteckning över vilka kemikalier som används samt ha rutiner för hur dess omhändertas, byts ut eller hanteras vid en eventuell person- eller miljöskada.

### **3.2 Kontrollmiljöer**

#### **3.2.1 Driftkostnader**

Timråbo har satt upp mål gällande energibesparing och därav genomfört stora investeringar, främst inom fastigheternas värmesystem, men även åtgärder som vattenbesparande åtgärder samt utbyte till ledbelysningar etc.

Kostnaderna för de så kallade taxebundna driftkostnaderna el, fjärrvärme, va och avfall ökar dock trots genomförda investeringar, främst på grund av att respektive verksamhet har monopol på avgifterna och respektive bransch motiverar det med ungefär samma argument som

allmännyttan, dvs ett eftersatt underhåll och ökade miljökrav. I genomförd riskanalys identifierades detta som en verksamhetsrisk med relativt stor risk för kostnadsökningar både genom ökade taxor och ökade kapitaltjänstkostnader för genomförda och kommande investeringar. Även hyresgästernas uppfattning av komforten i respektive lägenhet är en viktig aspekt i resultatet, där ska även kundernas nöjdhet ställas i jämförelse med uppnådda effekter på driftkostnaderna.

### **3.3 Kontrollaktivitet 1 - Rutiner för kemikaliehantering**

#### **3.3.1 Syfte**

Kontrollaktivitet 1 genomförs för att säkerställa att Timråbo följer gällande lagstiftning.

#### **3.3.2 Metod**

Kontrollaktivitet 1 genomförs som revision och uppdatering av genomförd kemikalieinventering.

#### **3.3.3 Resultat**

Bolaget styrelse har beslutat, 210915 § 51, att arbetet med kemikaliehanteringen lyfts bort från internkontrollplanen och inte slutför enligt ursprunglig plan. Punkten lyfts in i ordinarie verksamhet för år 2022, då den nya arbetsplatsens organisering kommer ske under 2022.

### **3.4 Kontrollaktivitet 2 - Driftkostnader**

#### **3.4.1 Syfte**

Kontrollaktivitet 2 har genomförts för att säkerställa att rätt prioriteringar gjorts för att få full effekt av investerade medel och att kundnöjdheten inte påverkats negativt av åtgärderna. Ska uppfylla målet om ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet samt god ekonomisk hushållning.

#### **3.4.2 Metod**

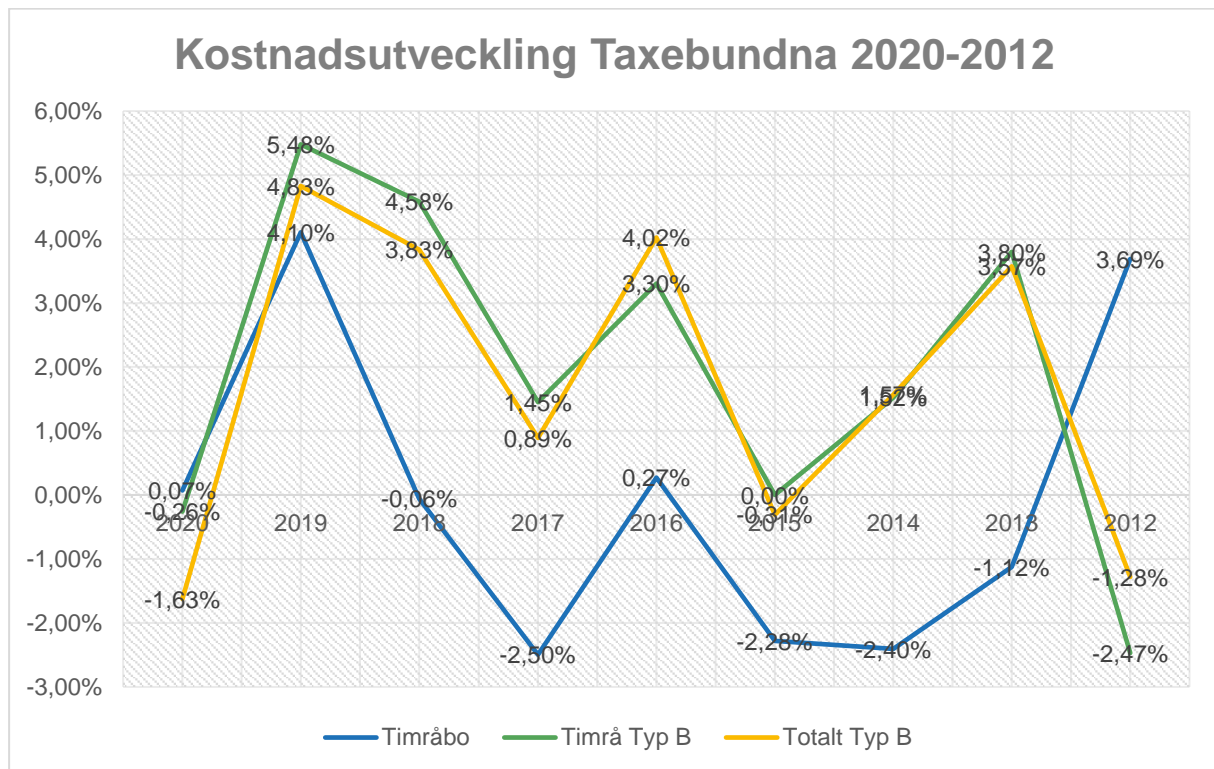
För interkontrollaktivitet 2 görs en analys av totala kapitaltjänstkostnader från berörda investeringar och taxebundna kostnader samt kundnöjdhet mellan åren 2016-2020. Underlaget ska fungera som kunskapsunderlag inför kommande nya beslut.

#### **3.4.3 Resultat**

Analysen av utfallet gällande taxebundna kostnader är framtagen. Det kan konstateras att kostnaden per förvaltat m<sup>2</sup> för hela taxebundna området är relativt statisk senaste 10 åren, ca 265 kr per m<sup>2</sup>. Timråbo har lyckats hålla nere kostnaderna mer än vad de årliga taxeökningarna

varit både lokalt i Timrå men även mot landet totalt. Se nedanstående graf.

Timråbo = verkligt utfall, Timrå Typhus B = Verkliga höjningar Timrå, Typhus B = verkliga höjningar Sverige



Under perioden 2016-2021 har de totala intäkterna ökat med 3,6 %, till 1126 kr/m<sup>2</sup>. I summan ingår allt, bostadshyror, lokalhyror, p-platser och hyresgäst-el samt övriga intäkter. Effekten av höjda taxor har bolaget begränsat genom att investera i effektivare värmesystem och bättre styrning. Vidare att vattenbesparande insatser genomförts samt förändringar av vattenmätarstorlekar. På avfalls-sidan har översyn av antal kärl och framförallt grovsophämtningen givit besparingar. I sammanställningen på nästa sida ses totala kostnader i kronor. Fjärrvärmekostnaden är redovisad utan hänsyn till normalårsberäkning. Slutsatsen är att bolaget lyckats hålla emot genomförda taxehöjningar totalt sett och kostnaden per förvaltat m<sup>2</sup> är i stort sett konstant över åren. Dock ska tilläggas att kapitaltjänstkostnaderna för genomförda investeringar uppgår till cirka 1,2 mnkr/år. Dessa investeringar har givit goda resultat på energioptimeringen, ca 22 %, men har också varit nödvändiga då värmesystemen varit i väldigt dåligt skick.

Kronor	2020	2019	2018	2017	2016
Hyror bostäder	118 073 873	114 822 995	111 830 269	110 975 669	110 181 747
Hyror Lokaler	20 174 963	20 227 654	20 012 575	20 113 737	20 551 138
Hysesgäst el	4 251 379	4 387 787	4 588 939	4 444 484	4 561 048
P-lösningar	3 822 090	3 337 141	3 050 859	3 007 327	3 018 430
<b>Summa hyror</b>	<b>146 322 305</b>	<b>142 775 577</b>	<b>139 482 642</b>	<b>138 541 217</b>	<b>138 312 363</b>
<b>Total intäkt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 126</b>	<b>1 094</b>	<b>1 081</b>	<b>1 073</b>	<b>1 087</b>
Utveckling	2,87%	1,17%	0,77%	-1,27%	0,44%
Fastighetsel	-8 808 326	-9 278 516	-8 026 508	-7 493 858	-7 500 937
Fjärrvärme fast	-6 541 499	-5 257 976	-5 224 600	-5 733 942	-6 311 857
Fjärrvärme rörlig	-8 496 307	-9 708 949	-9 601 475	-9 795 736	-9 511 357
Vatten	-7 232 021	-6 855 657	-6 691 669	-6 690 092	-6 878 785
Sophämtning	-2 655 580	-2 445 788	-2 181 280	-2 068 954	-1 933 107
Grovsopor	-491 786	-832 347	-874 360	-867 447	-872 228
Returmaterial	-360 560	-313 810	-339 367	-336 822	-336 923
<b>Totalt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>255</b>	<b>256</b>	<b>262</b>
Utveckling	<b>0,07%</b>	<b>4,10%</b>	<b>-0,06%</b>	<b>-2,50%</b>	<b>0,27%</b>
Nils Holgersson Typhus B	384,00	385,00	365,00	349,00	344,00
Kr/m <sup>2</sup> totalt					
Utveckling	<b>-0,26%</b>	<b>5,48%</b>	<b>4,58%</b>	<b>1,45%</b>	<b>3,30%</b>
Nils Holgersson Typhus B	363	369	352	339	336
Kr/m <sup>2</sup> totalt					
Utveckling	<b>-1,63%</b>	<b>4,83%</b>	<b>3,83%</b>	<b>0,89%</b>	<b>4,02%</b>

Kundernas nöjdhets gällande värmen i bolagets lägenheter har under samma period

Informationen ovan kompletteras med hur vårt NKI(Nöjd Kund Index) gällande upplevelsen av värmen varit under de senaste 6 åren. Det kan konstateras att kunderna upplever värmekomforten bättre idag än under åren då värmeprojekten genomfördes, det var många störningar och intrimningen ha tagit tid. Det kan även konstateras att medelbetyget för deltagande övriga bostadsföretag sjunkit senaste åren. Det skulle kunna vara en effekt av att fler och fler arbetar med optimering av energiförbrukningen.

Timråbo Livesteps 2016-2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Besvarat, antal:	530	563	531	574	545	565
Fråga: <b>Bostaden - Temperatur</b>						
Mycket nöjd betyg 5 av 5	31	28	27	29	32	35
Medelbetyg övriga bolag	27	28	30			

## 4 Bolagets löpande internkontrollarbete

Nedan redovisas de aktiviteter som sker löpande via ekonomienheten. Interkontroll sker både fysiskt och via inbyggda funktioner i system.

### 4.1 Kontroller i fenix (leverantörsfakturasystem)

- Ankomstkontroll av fakturor gällande att fakturan avser Timråbo.
- Kontroll orsak & syfte; när fakturor konterats på utbildningskonto dokumenteras i Flex HRM.
- Leasingbilar; kontroller att momsens har konterats rätt.
- Representation; när fakturor konterats på representationskontot kontrolleras att deltagare och syftet med mötet har angivits.

### 4.2 Betalningar:

- Filer bankgirot; Person nr 1 skapar betalningsfil, person nr 2 kontrollerar att totalsumman på filen stämmer med underlaget samt gör stickprov på minst 2 fakturor att belopp, pg/bg Ostämmer och att fakturan har godkänts och attesterats enligt gällande attestordning.

### 4.3 Löner

- Månadsavslut, ansvarig chef för personal godkänner varje personalrapport i Flex HRM.
- HR-ansvarig för över rapporten till lönesystemet och slutför löneregistrering.
- Tjänstgöringsrapporterna och lönespecifikation lämnas över till ekonomichef för kontroll och attest.

- VD:s tidrapport attesteras av ordförande.
- Lönefilen skickas till bank och godkänns av 2 st olika personer.

#### **4.4 Övriga kontroller**

- Månadsvisa kontoavstämningar.
- Kontroll att projekt har konterats rätt.
- Kontroll nya leverantörer; kontrollerar först att leverantören har f-skatt.

### **5 Bolagets överväganden**

VD konstaterar att det varit svårt att slutföra en sådan omfattande interkontrollaktivitet som just kemikaliehantering inom ramen för internkontrollarbetet. Varför nu styrelsen också beslutat godkänna att punkten lyfts ur internkontrollplanen och att arbete slutförs inom ramen för normal verksamhetsstyrning och planering.

När det gäller driftkostnaderna (taxebundna kostnader) är det en stor utmaning att hantera framledes. Energibrist riskerar driva upp priset på el. Kraven ökar på elnäten, va-näten och avfallssektorn belastas med skatter och andra pålagor. Som fastighetsägare blir det allt svårare att rationalisera bort ständiga taxeökningar. Lägg därtill att vår motpart (hyresgästföreningen) kräver att hyrorna hålls oförändrade eller höjs betydligt mindre än vad behovet är. Våra hyresgäster förväntar sig full boendekomfort. Ekvationen blir svår att få ihop samtidigt så måste vi bidra till klimatomställningen och sträva mot allt lägre energiförbrukning med mål om fossilfri allmännyttan år 2030.

Sammantaget ser vi att bolaget haft stora utgifter för energieffektivisering och att kostnaderna skulle varit över 20-25 % högre idag om inte arbetet utförts. Optimeringsmöjligheterna är nu säkerställda genom uppkopplade system vilket medför att fortsatt effektivisering kan antas. Dock ska beaktas att kundnöjdheten under genomförandet gått nedåt, men att trenden verkar vänt under senare delen av 2020 och fram till idag.

Bolaget har nu satt nya mål gällande dessa områden. År 2030 ska energiförbrukning vara max 145 Kwh/m<sup>2</sup> samtidigt som hyresgästerna ska uppleva ökat inflytande i boendet, 40 % ska sätta 5 av 5 gällande inflytande, dvs att hyresvärden är lyhörd.

VD föreslår att styrelsen beslutar att godkänna rapporten, samt överlämna densamma till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

#### **5.1 Åtgärder**

VD föreslår att, utifrån ovanstående uppföljningsresultat, att följande åtgärder vidtas:

Inga ytterligare åtgärder.



## 5.2 Överföring till nästa års internkontrollplan

Ingen punkt kvarstår

## 6 Uppföljning

Timrå 2021-11-24



Micael Löfqvist

VD, Timråbo