



# Grundläggande granskning

Revisionsrapport

AB Timråbo

KPMG AB

2018-02-07

Antal sidor 9

Grundläggande granskning Timråbo AB rapport.docx



AB Timråbo  
Grundläggande granskning

2018-02-07

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	2
2.1	Syfte och revisionsfråga	2
2.2	Avgränsningar	2
2.3	Revisionskriterier	3
2.4	Ansvarigt bolag	3
2.5	Projektorganisation/granskningsansvarig	3
2.6	Metod	3
3	Enkät – resultat	4
3.1	Målstyrning	4
3.2	Ekonomistyrning	6
3.3	Uppföljning av intern kontroll	7
4	Risker och utmaningar	8

## 1 Sammanfattning

Vi har av Timrå kommuns revisorer, i egenskap av lekmannarevisorer i kommunens bolag, fått i uppdrag att genomföra en övergripande granskning.

Lekmannarevisionens uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vår sammanfattande bedömning är att rutinerna för målstyrning och uppföljning av intern kontroll behöver förstärkas.

Vi lämnar utifrån vår granskning följande rekommendationer:

- att tillsammans med Timrå kommun formellt precisera ägardirektivet att tillhandahålla bostäder, så att det blir tydligt vilken vakansgrad som är lämplig utifrån målet att tillhandahålla lägenheter och bolagets ekonomiska ramar, se avsnitt 3.1.
- att samtliga ägardirektiv, och även visionen, bör brytas ner med mål för att säkerställa att såväl ägardirektiv som vision uppnås, se avsnitt 3.2.
- att verksamhetsmålen fastställs vid samma tidpunkts om budgeten då målen anger vad som ska utföras inom den ekonomiska ramen, se avsnitt 3.2.
- att bolagsstyrningsrapport i enlighet med ägardirektivet upprättas, se avsnitt 3.2.
- att rutiner för att utvärdera den interna kontrollen utarbetas, se avsnitt 3.3.

## 2 Inledning/bakgrund

Vi har av Timrå kommuns revisorer, i egenskap av lekmannarevisorer i kommunens bolag, fått i uppdrag att genomföra en övergripande granskning.

Lekmannarevisionens uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

### 2.1 Syfte och revisionsfråga

Syftet med granskningen är att bedöma om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

### 2.2 Avgränsningar

Granskningen är översiktlig.



AB Timråbo  
Grundläggande granskning

2018-02-07

## 2.3 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Aktiebolagslag, främst 8 kap
- Kommunallag
- Fullmäktigebeslut
- Interna regelverk och policys

## 2.4 Ansvarigt bolag

Iakttagelserna i denna rapport avser AB Timråbo.

Rapporten är faktagranskad av Per-Arne Olsson, styrelsens ordförande.

## 2.5 Projektorganisation/granskningsansvarig

Granskningen har utförts av Lena Medin kundansvarig och certifierad kommunal revisor.

## 2.6 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Enkät till samtliga ledamöter
- Intervju med styrelsens ordförande
- Dokumentstudier av underlag erhållits främst
  - Bolagsordning
  - Ägardirektiv
  - Styrelseprotokoll för år 2017

### 3 Enkät – resultat

Fem svar har inkommit.

Vi rekommenderar att styrelsen går igenom resultatet av enkäten tillsammans med våra slutsatser.

#### 3.1 Målstyrning

1	Har styrelsen tolkat mål och uppdrag från fullmäktige och brutit ned dessa så att de fungerar som styr signaler till verksamheten	Antal			
		Ja	Nej	Delvis	Vet ej
1.1	Det kommunala ändamålet finns angivet i bolagsordningen	5			
1.2	Har fullmäktige och bolagsstämman fastställt ägardirektiv?	5			
1.3	Har styrelsen konkretiserat verksamhetsmålen som framgår av ägardirektivet så att de är mätbara?	5			
1.4	Följer styrelsen upp hur målen utvecklas under året?	5			
1.5	Har styrelsen beslutat om åtgärder analys vid avvikelser?	5			
1.6	Rapporterar styrelsen efterlevnaden av verksamhetsmålen på det sätt som anges i ägardirektivet?	5			

Av *bolagsordningen*<sup>1</sup> framgår att bolaget i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens bestämmelser ska främja bostadsförsörjningen i Timrå kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflyttande och inflyttande i bolaget.

Av kommunfullmäktige fastställda *ägardirektiv*<sup>2</sup> framgår att utbudet av bostäder ska vara väl anpassat inklusive försörjning av bostäder till grupper med särskilda behov som äldre, ungdomar och funktionshindrade. Det ska vara ekonomisk balans och hög uthyrningsgrad som prioriteras. Fastighetsbehovet ska utvecklas utifrån kommunens vision. Vad gäller verksamhetslokaler så ska AB Timråbo i samförstånd med kommunala kärnverksamheter möjliggöra ett effektivt lokalutnyttjande för att i första hand undvika nyinvestering och i andra hand möjliggöra extern uthyrning.

Kommunfullmäktige har även beslutat om särskilda ägardirektiv för år 2017<sup>3</sup> som innebär att AB Timråbo ska för att möjliggöra en ökning av inflyttningen till kommunen möta efterfrågan på attraktivt boende genom förvärv, ombyggnation och nybyggnation. Det framgår också att soliditeten bör vara lägst 14 % per 2017-12-31.

Efter ägarsamråd har ägardirektiven inför år 2018 arbetats om. Vi har inte granskat dessa närmare.

<sup>1</sup> Fastställt av kommunfullmäktige 2011-09-26, senast reviderad 2014-11-24

<sup>2</sup> 2011-06-13, § 70

<sup>3</sup> 2016-09-26, § 126



AB Timråbo  
Grundläggande granskning

2018-02-07

AB Timråbo har *visionen*<sup>4</sup> "Timråbo – Det mest attraktiva boendet" med underrubriker som

- Timråbo ger möjlighet till bra boenden i olika skeden i livet.
- Timråbo är en god aktör i kommunens vision "Timrå – en stark kommun i en växande region."
- Timråbo fyller en viktig social funktion i samarbete med andra samhällsaktörer.

AB Timråbo har fastställt följande *verksamhetsmål* (målvärdet för år 2017 anges)

*Nöjda kunder*

NKI, helnöjda	50
Mellan områdena max	20 %

*Engagerade medarbetare*

Övergripande index, HME	86
-------------------------	----

*God ekonomi*

Soliditet	20 %
Låneskuld max i miljoner kr	293
Resultat i miljoner kr	12

*Hållbar miljö*

Vatten m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,33
Värme kWh/m <sup>2</sup>	144
EI kWh/m <sup>2</sup>	26

Vakansgraden, som är ett prioriterat område i ägardirektiven, har inte något målsatt värde. Orsaken enligt ordförande är att det i princip inte finns några vakanser. Vakansgraden däremot följs upp vid varje sammanträde och de vakanser som finns beror enligt uppgift på kortare glapp mellan två hyresgäster. Styrelsens ordförande bedömer att det snarare borde finnas fler lediga lägenheter tillgängliga för inflyttning för att klara ägardirektiv/vision om att ha lägenheter för att möta efterfrågan.

Uppdragen att tillhandahålla ett visst utbud av lägenheter och att möta efterfrågan på attraktiva lägenheter har inte närmare preciserats, varken i ägardirektiv eller genom särskilda mål för AB Timråbo. Enligt bolaget så finns det ett nära samarbete med Timrå kommun i den frågan.

Målen vad gäller NKI följs enligt uppgift upp vid varje sammanträde. Av protokollen framgår enbart att rapporten läggs till handlingarna. Presentationen av rapporten sker i en programvara där också resultatet kan brytas ner på olika parametrar, t.ex. resultat per bostadsområde eller resultatet för frågan om värme.

Övriga mål följs upp en gång per år. Vi har inte noterat att styrelsen fattat några beslut med anledning av resultatet av uppföljningen.

---

<sup>4</sup> 2016-12-12, § 60

Rapportering till kommunstyrelsen består främst av att styrelseprotokollen överlämnas. Timråbos ordförande har även varit med på ett ägarsamråd där ägaren representerades av kommunchef och ekonomichef.

Enligt ägardirektiven ska AB Timråbo årligen lämna en bolagsstyrningsrapport.

#### *Kommentarer*

Vi rekommenderar att AB Timråbo tillsammans med Timrå kommun formellt preciserar ägardirektivet att tillhandahålla bostäder. Vi anser att det är viktigt för att säkerställa att ägaren och bolaget delar uppfattning om lämplig vakansgrad utifrån målet att tillhandahålla lägenheter och bolagets ekonomiska ramar.

Vi anser att ägardirektiven på ett tydligt sätt ska brytas ner i vision och mål, tillika att visionen bör brytas ner i mål. Vi bedömer att vision och mål i huvudsak är i linje med ägardirektiven. Mål saknas dock för vad som i ägardirektivet anges för verksamhetslokaler samt för bostäder till grupper med särskilda behov. Mål saknas också för visionen bra boenden för olika skeenden i livet och fylla en viktig social funktion i samarbete med andra samhällsaktörer. Vi rekommenderar därför att AB Timråbo bedömer nuläget för dessa områden, t.ex. analys av bostadskön samt genom kontakter med relevanta intresseföreningar, samt utarbetar mål med målsatta värden för att säkerställa att såväl ägardirektiv som bolagets egen vision uppnås.

Vi noterar att målen fastställdes av styrelsen i juni 2017. Vi anser att verksamhetsmål bör fastställas vid samma tidpunkt som budgeten då målen anger vad som ska utföras inom den ekonomiska ramen.

Den bolagsstyrningsrapport som lämnades för år 2016 motsvarar inte fullt ut vad som föreskrivs enligt ägardirektiven, bl.a. saknas redogörelse för hur bolagets risker har bedömts och följts upp. Vi anser att även förekomsten av styrelseledamöternas eventuella aktieinnehav skulle kunna förtydligas. Vi rekommenderar att bolagsstyrningsrapport i enlighet med ägardirektivet upprättas.

## 3.2 Ekonomistyrning

2	Har styrelsen en ekonomistyrning samt ekonomisk uppföljning och rapportering	Antal			
		Ja	Nej	Delvis	Vet ej
2.1	Har styrelsen fastställt budget för verksamheten som motsvarar ägardirektivet?	5			
2.2	Följer styrelsen upp ekonomin och upprättar prognoser under året?	5			
2.3	Har styrelsen beslutat om åtgärder/analys vid avvikelser?	5			

Styrelsen har fastställt budget för år 2017<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> 2016-12-12, § 52

Vid varje styrelsesammanträde redovisas en detaljerad periodrapport med prognos. Till rapporten finns detaljerade kommentarer. Budgeten bedöms i stort kunna klaras så inga beslut om åtgärder har fattats.

*Kommentar*

Vi har inga kommentarer.

### 3.3 Uppföljning av intern kontroll

3	Finns ett systematiskt arbete med intern kontroll avseende såväl verksamheten som redovisning	Antal			
		Ja	Nej	Delvis	Vet ej
3.1	Finns en övergripande struktur i bolaget (reglemente/riktlinjer) för intern kontroll?	5			
3.2	Finns det en fastställd årlig plan för uppföljning av den interna kontrollen?	5			
3.3	Är internkontrollplanen ett resultat av genomförd risk- och väsentlighetsanalys?	2	1	2	
3.4	Rapporteras resultat från arbetet med intern kontroll till styrelsen	1		4	
3.5	Rapporteras resultatet från arbetet med intern kontroll till kommunstyrelsen?	3		2	
3.6	Fattas beslut eller ges direktiv vid konstaterade avvikelser/brister	5			

Vi har efterfrågat men inte erhållit några övergripande riktlinjer avseende intern kontroll.

Det dokument som har namnet "Rutin för intern kontroll" bedömer vi mer har karaktären rutinbeskrivningar för respektive process.

Vi har inte heller tagit del av riskanalys, plan för uppföljning av intern kontroll eller rapport av resultatet vare sig till styrelsen eller kommunstyrelse.

*Kommentar*

Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen i bolaget. I begreppet intern kontroll<sup>6</sup> ingår att säkerställa ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av lagar och förordningar. Enligt ägardirektivet ska bolaget i bolagsstyrningsrapporten rapportera om hur den interna kontrollen organiserad och hur väl den fungerat under senaste räkenskapsåret.

Styrelsen bör enligt vår mening göra en uppföljning av väsentliga kontroller för att säkerställa att dessa har varit effektiva under året. Såsom framgår ovan intern kontroll inte enbart finansiella rutiner utan omfattar all verksamhet. En riskanalys över all verksamhet ger vägledning om vilka kontroller som är de mest väsentliga att följa upp.

<sup>6</sup> Hämtad ur definition av intern kontroll enligt COSO





AB Timråbo  
Grundläggande granskning

2018-02-07

Vi rekommenderar att rutiner för att utvärdera den interna kontrollen utarbetas. Enligt ordförande är också avsikten att arbeta med dessa frågor under år 2018.

## 4 Risker och utmaningar

Styrelsens ordförande uppger att eftersatt underhåll ett stort problem. Det finns en plan för underhållet. Hyresnivåerna är relativt bra.

2018-02-07

KPMG AB

Lena Medin  
Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument.

Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.