



Handläggare
Irma Mattsson
Tel 737 21 01

Styrelseärende
2013-02-12
Ärende nr 11
Dnr 2013/0037-1.2.1

Redovisning av genomförda granskningar i internkontrollplan 2012

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande.

Redovisningen godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Ulla Ritzén
Administrativ chef

Sammanfattning

I bolagets internkontrollplan för 2012 ingår granskning av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU, och granskning av uthyrningsverksamheten, samt granskning av långsiktigt planerat underhåll, LPU.

En genomgång har gjorts av att rutiner och riktlinjer som gäller för dessa områden följs.

Bakgrund

Styrelsen fastställde den 7 mars 2012 internkontrollplanen för verksamhetsåret 2012. Internkontrollplanen är verktyget för att kontrollera att fastställda rutiner mm tillämpas. Resultatet av 2012 års granskningar återrapporteras i detta ärende.

Bolagets internkontrollarbete består av tre delar; ett aktuellt system för internkontroll, risk- och väsentlighetsanalyser och internkontrollplan.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom administrativa avdelningen i samarbete med berörda avdelningar.

Bolagets analys och bedömning

Hyresgäst styrt lägenhetsunderhåll, HLU – granskning av hur gällande avtal och riktlinjer tillämpas

Regelverk/ rutiner

I ett avtal mellan AB Familjebostäder och Hyresgästföreningen regleras hyresgästers bestämmanderätt över periodiska underhållsåtgärder i den egna bostaden (avser normala lägenheter i flerbostadshus). Hyresgästen kan välja om underhållet ska utföras eller välja att avstå från underhåll helt eller delvis.

Erbjudande om HLU skickas ut till berörda hyresgäster en gång per år under december månad. Antalet brev med erbjudanden varierar från år till år, men uppgår till ca 16 000 -17 000 per år. Av erbjudandet framgår vilken typ av underhåll som erbjuds/planeras för respektive lägenhet under det kommande året. Om hyresgästen beställer *planerat underhåll* och väljer från bolagets bassortiment medför detta ingen extra kostnad för hyresgästen.

Väljer hyresgästen att avstå från planerat underhåll utgår en underhållsrabatt. Rabatten utgår även om hyresgästen väljer att utföra underhållet i egen regi och på egen bekostnad. Det sammanlagda rabattbeloppet för år 2012 uppgick till 11 mnkr. Motsvarande utbetalning år 2011 var 11,9 mnkr. Rabatterna dras av från hyresgästens januarihyra och minskar bolagets hyresintäkter med motsvarande belopp.

För handläggning av underhållserbjudande och beställning av underhåll har bolaget dokumenterade rutiner.

Resultat av granskningen

Ett 30-tal HLU-ärenden har granskats.

I samtliga fall var de beställda underhållsåtgärderna avslutade och återrapporterade. Bolaget kommer att se över vissa rutiner som vid granskningen bedömdes inte fungera fullt ut och för att säkerställa att en enhetlig dokumentation finns i verksamhetssystemet.

En översyn av beräkningsmodellen för HLU har påbörjats. I samband med detta arbete bör även en översyn av nuvarande rutiner för underhållserbjudandet göras.

Uthyrningsverksamheten bostäder

Regelverk

Genom stickprovsförfarande har 114 hyresavtal granskats, vilket motsvarar 5 % av förmedlade lägenheter för 2012. I granskningen har ingått kontroll av att beslutsunderlag och attester följer gällande rutiner och riktlinjer, samt att avtalet med bostadsförmedlingen efterlevs. Vidare har kontrollerats att rutiner för kreditbedömning av nya hyresgäster har följts.

Granskningen har bl omfattat följande delmoment:

- finns alla handlingar i akten
- registrering i rätt kö
- rimlighetskontroll (hyra/inkomst)
- mantalskrivningsuppgifter
- att åtagandena mot bostadsförmedlingen efterlevs.

Resultat av granskningen

Kontrollen visade att tillämpningen av reglerna för uthyrningen inte fullt ut är kända i organisationen och de interna rutinerna inte följs till fullo. Resultatet av granskningen har kommunicerats i organisationen och återkoppling har skett till arbetsgruppen och enskilt till berörd handläggare. En uppföljning av denna granskning kommer att göras om ett halvår.

Långsiktigt planerat underhåll

Stickprov på ett antal underhållsprojekt har genomförts. Granskningen har omfattat följande:

- Planering och utförande av projekt
- Dokumentation
- Budgetuppföljning
- Prognossäkerhet

Resultat av granskningen

Kontrollen visade att rutinerna följs och i övrigt fanns inga avvikelser.