

Handläggare: Linus Johansson  
E-post: linus.johansson@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 301

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Internkontrollplan för 2015

### Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Förslag till internkontrollplan för 2015 fastställs.

Mikael Källqvist  
Tf VD

### Sammanfattning

Styrelsen svarar för att bolagets organisation är så utformad att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Syftet med intern kontroll är att:

- säkerställa att verksamheten drivs i enlighet med mål och riktlinjer
- lagar, avtal och andra för bolaget gällande regler, föreskrifter och beslut följs
- anskaffning och användning av resurser är effektiv och ändamålsenligt
- redovisning och uppföljning av verksamhet och ekonomi är rättvisande, tillförlitlig och ändamålsenlig.

Syftet med att upprätta en internkontrollplan är att genom granskning av bolagets verksamhet, rutiner, policys och IT system verifiera att bolagets interna kontroll är tillfredställande och fungerar.

Vid upprättande av internkontrollplanen beaktas risk och väsentlighet, påpekanden i samband med revision och rapporter, konstaterade avsiktliga eller oavsiktliga fel samt resultat från tidigare internkontroller.

Som stöd i arbetet för framtagandet av internkontrollplanen har internkontrollgruppen haft en företagsövergripande riskanalys där tänkbara risker tagits fram och därefter värderats utifrån väsentlighet och sannolikhet att de inträffar.

Bilaga: Förslag till internkontrollplan för 2015

# Internkontrollplan för AB Stockholmshem 2015

## 1. Köp av tjänst på upphandlade ramavtal

Bolagets inköp ska följa lagen om offentlig upphandling (LOU). Det innebär att bolaget ska följa de regler som finns och att följsamhet i verksamheten även finns för de ramavtal som bolaget upphandlat. Det innebär att avrop på avtalen skett på ett korrekt sätt enligt gällande turordning alternativt att det finns skäl för avsteg från turordningen. Granskningen bör omfatta ett byggserviceavtal (exempelvis bygg, VVS, el eller motsvarande) och ett tjänsteavtal (ex arkitekter eller andra tekniska konsulter). Granskningen ska verifiera att avrop sker på ett korrekt sätt och att avtal finns på nämnda område.

(Ansvarig: Svante Larsson)

## 2. Myndighetsföreläggande (Miljöförvaltningen)

Som ett av Sveriges största bostadsföretag med över 25 000 lägenheter är det viktigt att vi har bostäder som följer de normer och krav som ställs i samhället och att bolaget har en struktur för hur dessa frågor hanteras. Bolaget bör därför granska hur fastighetsägaren (bolaget) mottar ett myndighetsföreläggande, vilka rutiner som finns kring detta, vilka åtgärder som vidtas med anledning av föreläggandet samt hur återkoppling sker till berörd myndighet. Granskningen bör såsom avgränsning omfatta de förelägganden eller rekommendationer som inkommer från Miljöförvaltningen.

(Ansvarig: Anna Skjöldebrand Ljung)

## 3. Uppföljning av vattenskador

Kostnaden för vattenskador uppgick under 2014 till drygt 20 mkr. Varje vattenskada innebär ett antal arbetsmoment som ska fungera och en kund som blivit drabbad av skadan, oavsett om kunden varit ansvarig för skadan eller inte. En vattenskada innebär normalt en torktid, eventuell tomställning av lägenheten, en försäkringsanmälan, en åtgärdandeperiod vari köp av olika tjänster på ramavtal ingår och ett eventuellt godkännande från hyresgästen av standardhöjande åtgärd samt registrering av ny hyra. I vissa fall kan även detta innebära att bolaget bör kräva ersättning av skadevällaren eller från den egna fastighetsförsäkringen. Granskningen bör därför omfatta att arbetsflödet sker utan onödigt dröjsmål, att arbetet skett kostnadseffektivt samt att kunden kontaktats om åtgärderna och att intäkter säkerställts.

(Ansvarig: Linus Johansson)

## 4. Stockholmshems lokaler

Stockholmshems lokalbestånd består av 3 250 kontors-, lager- och hantverks- och butikslokaler på drygt 191 000 kvadratmeter. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. De totala intäkterna uppgick 2014 till drygt 187 mkr.

Granskningen ska omfatta avtal som omförhandlats vid avtalstidens utgång för att säkerställa att det skett korrekt och att det avtalats om ny marknadsmässig hyra.

(Ansvarig: Patrik Andersson)

## 5. Övergripande kontroll av boendemiljö

Stockholms hem eftersträvar att hålla en hög servicenivå för hyresgästerna och att motsvara deras förväntningar på sitt boende. Ett gott bemötande från bolagets personal och en tillgänglig kundtjänst har stor betydelse för hyresgästernas trivsel. Detsamma gäller bolagets förmåga att bibehålla en god underhållsstandard samt att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen samt i utemiljön.

Granskningen ska genomföras genom att ett antal utvalda fastigheter och bostadsområden besöks av internkontrollgruppen. Områdena bedöms denna gång utifrån kontrollpunkterna; allmän städning, utemiljö, kvalitet och standard på lekutrustning samt aktuell portinformation. Utifrån den översiktliga granskningen görs en bedömning utifrån gruppens referenser huruvida dessa områden uppfyller de krav som kan ställas av hyresgästen utifrån ett perspektiv om en god boendemiljö.

(Ansvariga: alla)

Stockholm, 2015-04-08

Linus Johansson (ordf internkontrollgruppen)

Övriga deltagare:

Svante Larsson

Patrik Andersson

Anna Skjöldebrand Ljung