



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-04-25
Ärende 6**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Granskning enligt internkontrollplan 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Granskning enligt internkontrollplan 2018 godkänns.

Vällingby den 10 april 2019

Pelle Björklund
VD

Ärendet

En intern granskning utifrån internkontrollplan för 2018 har genomförts. Resultatet av granskningen visar att bolaget följer sina rutiner gällande leverantörsbeställningar och rabatter på hyresavier. Granskningen visar vidare att faktiska projektkostnader i nyproduktionen landar nära de av styrelsen beslutade investeringskalkylerna. I de fall då förutsättningarna ändrats och beslut om utökade investering tagits av styrelsen finns analyser och förklaringar dokumenterade.

Bilagor

1. Gransningsrapport 2018
 2. Internkontrollplan 2018
-

Rapport internkontroll 2018

Utifrån av styrelsen beslutad internkontrollplan för 2018 har granskningar genomförts avseende leverantörsbeställningar, rabatter och avdrag via hyresavin samt nyproduktion och investeringskalkyler enligt nedan.

Leverantörsbeställning

Bolaget har slumpmässigt granskat 35 fakturor för 2018.

Kontrollen avsåg följande moment:

- Uppgifter om leverantörens namn, belopp, beställare, attestant och vara/tjänst
- Uppgift om upphandlingssätt
- Vid behov inhämta beställarens förklaringar till direktupphandling
- Finns uppgift om leveransk kontroll

Alla granskade fakturor utom en var korrekt hanterade. Fakturan som avviker saknar dokumentation gällande upphandlingssätt och där har aktuell beställare kontaktats.

Rabatter och avdrag via hyresavin

En granskning har genomförts som kontrollerar att de ekonomiska justeringar som görs via hyresavin har valida underlag, korrekta attester samt är korrekt inlagda i hyresaviseringsystemet.

Bolaget har granskat 36 slumpvis utvalda justeringar under året. I samtliga finns underlag som är rätt inlagda i systemet och avierna är korrekta. Attest finns i samtliga fall.

Nyproduktion och investeringskalkyler

En granskning av hur väl den kalkyl som styrelsen fattat beslut om, före produktionssättningen, överensstämmer med det faktiska utfallet då projektet färdigställts har genomförts. Vidare har kontrollerats om avvikelser noterats, vilka avvikelser som uppstått samt om analys och förklaringar finns dokumenterade vid projektets avslutande.

Under 2018 har följande projekt färdigställts:

- Sätra Stall
- Stämpelfärgen
- Korthållaren

Utifrån beslutad interkontrollplan ska 5 projekt granskas. Därför har ytterligare 2 projekt, som har slutredovisats och avslutats under senaste 3 åren lagts till:

- Söderåsen
- Tant Grön

Sätra Stall:

60 lägenheter och en förskola i Sätra.

Ursprungligt investeringsbeslut 2012-06-14 på totalt 125 mkr.

Beslut om utökad investeringsvolym 2014-09-04 på 156 mkr med anledning av:

Detaljplanens utformning, styrda riktlinjer och detaljeringsnivå innebar att vår ambition att bygga med typhus och därmed lägre kostnader inte gick att genomföra. Samtidigt ökade uthyrbar yta från 4379 kvm till 4481 kvm.

Som följd av omstruktureringen och att projektet skulle övergå till Stockholmshem försenades projektet med två år och en annan prisbild mot tidigare.

Produktion startades jan 2015 och inflyttning var klar fram till juni 2016. Projektet slutredovisades i slutet av 2018 efter del problem med markarbeten.

Slutkostnaden hamnade på 150,5 mkr.

Stämpelfärgen:

61 lägenheter i Vällingby med tre hus och underliggande garage.

Ursprungligt investeringsbeslut 2012-09-06 på totalt 145 mkr.

Beslut om utökad investering 2013-09-12 på totalt 165 mkr med anledning av:

Prisbilden på inkomna anbud (7 st) i den rådande högkonjunkturen var högre än bedömt. Samtidigt ställdes högre krav på bebyggelse i Vällingby och dess utformning som ABC-stad, med klassning som riksintresse. De ursprungliga förslagen innehöll en mer storskalig och rationell produkt än det beslutade terrasserade förslaget.

Rivning startades nov 2013. Produktionsstart feb 2014. Inflyttning klar juni 2016.

Projektet slutredovisades i slutet av 2018 och *den totala kostnaden hamnade på 155,5 mkr* bl.a. pga mindre ÄTA-kostnader än beräknat.

Korthållaren:

Totalt 84 lägenheter med underliggande garage i Vällingby.

Ursprungligt investeringsbeslut från 2012-09-06 låg på 209 mkr.

Investeringsärendet var beslutat som ett projekt, men har projekterats och drivits igenom med två separata upphandlingar av entreprenad; Korthållaren Södra och Korthållaren Norra.

Korthållaren Södra består av ett punkthus med 48 (tidigare 42) lägenheter och underliggande garage. Korthållaren Norra består av 36 (tidigare 35) lägenheter i tre stadsvillor, också det med underliggande garage.

Beslut om utökad investering 2013-12-05 på totalt 263 mkr utifrån följande förklaringar:

Under detaljprojekteringen hade framkommit att ledningar för ett flertal media krävde flyttning, både inom tomtmark och på Stadens mark. Garaget under två av husen i Korthållaren Norra hade en komplicerad placering och närhet till känsliga ledningar och befintlig gata. Ersättningsparkeringar och nya parkeringsplatser behövde spridas ut inom närliggande område. Omprojektering av vissa delar gjordes, vilket även medfört tidsförskjutning och indexuppräknning av kostnadsläget. En tillkommande lägenhet skapades därefter.

I Korthållaren Södra tillkom sex lägenheter och en mindre lokal sedan föregående investeringsbeslut. Den uthyrningsbara ytan ökade med c:a 1 100 kvm och yteffektiviteten förbättrades.

Produktion påbörjades 2014 och inflyttning skedde i slutet av 2015 fram till feb 2016.

Projekten slutredovisades i början av 2018 och *den totala investeringen uppgick till 258,6 mkr.* Vi hade mindre ÄTA-kostnader än beräknat i båda projekten.

Söderåsen:

142 studentlägenheter i Norra Djurgårdsstaden.

Investeringsbeslut 2011-12-08 på totalt 190 mkr.

Entreprenad upphandlad under 2013 och totala investeringsvolymen hamnade på 204 mkr. Produktionsstart var okt 2013 och inflyttning i slutet av 2014. Slutredovisning gjordes under 2016 och *den totala investeringen uppgick till 194,6 mkr.*

Tant Grön:

82 lägenheter med underbyggt garage i Annedal.

Investeringsbeslut 2012-09-06 på totalt 213 mkr.

Entreprenaden handlades upp i slutet av 2012 och den totala produktionskostnaden för projektet hamnade på 202 mkr. Produktionsstart i början av 2013 och inflyttning till början av 2015.

Projektet slutredovisades våren 2016 och totala investeringen landade på 190,6 mkr. Väldigt lite ÄTA-kostnader jämfört med det budgeterade samtidigt som vi kunde räkna med större andel avlyftbar moms för lokalytor inkl. garage.

Internkontrollplan 2019

I Svenska Bostäder har vi per 2018-11-01 påbörjat införandet ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetsätt som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning. Ledningssystemet ska vara lätt att förstå, följa och förbättra. Som en del av ledningssystemet görs kontroller och revisioner.

Svenska Bostäders internkontroll bygger på Ledningssystemet och täcker in kraven i ”Anvisningar för bolagens arbete med internkontroll” distribuerad av Stadshus AB 2018-11-21 där följande framgår:

”Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagens ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs

Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter.”

Under 2019 är fokus på att kontrollera processerna Ta emot kundstartade ärenden, Leverantörsfakturahantering och Nyproduktion enligt nedan.

Ta emot kundstartade ärenden

Kontrollen skall avse följande moment

- Genomlysning av processen i samverkan med processägare och processamordnare för att säkerställa att den möter kundernas behov på rätt sätt, är effektiv samt följer gällande lagar och krav.
- Gör stickprovskontroller av 100 slumpvis utvalda ärenden.

Leverantörsfakturaprocesen

Kontrollen skall avse följande moment

- Genomlysning av processen i samverkan med processägare och processamordnare för att säkerställa att den är effektiv och följer gällande lagar och krav.
- Kontrollera att beslutsattest gjorts av rätt person och i enlighet med gällande attestförteckning. Vid två tillfällen under året görs stickprov på 50 slumpmässigt utvalda fakturor överstigande 2 basbelopp. Totalt kontrolleras 100 fakturor under året.
- Kontrollera att extrakontrollen för konton som avser representation mm genomförs korrekt. Stickprov 50 fakturor på aktuella konton.
- Kontrollera att kontering görs på rätt konto. Stickprov 100 slumpmässigt utvalda fakturor överstigande 2 basbelopp.

- Kontrollera att det inte finns några förfallna leverantörsfakturor (förutom de som eventuellt är bestridna) vid månadsbryt. Kontroll görs vid 3 månadsslut.

Nyproduktionsprocessen

Kontrollen skall avse följande moment

- Genomlysning av processen i samverkan med processägare och processamordnare för att säkerställa att den är effektiv och följer gällande lagar och krav.
 - Genomföra intern uppföljning gällande efterlevnad av projekthandböckerna. Detta avseende energi/ miljöområdena. Kontrollen omfattar:
 - anlita miljökonsult
 - energiberäkning utförd
 - miljöprogram upprättat
 - aggregering Miljöbyggnad Silver 3.0 genomförd
 - Byggvarubedömningen etablerad i projektet och kontroll att den används
 - slutdokumentation miljö upprättad
 - Kontrollera ett stort projekt som är i produktion genom att följa det genom processen och kontrollera att rutiner följs.
-