

Handläggare: Carl Henrik Gratte
Telefon: 08-508 370 53

Till styrelsen

Förslag till internkontrollplan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Internkontrollplanen för 2020 godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

I Svenska Bostäder har införts ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetssätt 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"

Bilagor

1. Internkontrollplan 2020
 2. Rutin för internrevision
-

Internkontrollplan 2020

Svenska Bostäder har infört ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetssätt 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.

I ledningssystemet har vi kartlagt bolagets lednings-, huvud och stödprocesser. Effektiva processer säkerställer att bolaget når sina mål. I verksamhetsplaneringen för 2020 har en tydlig koppling mellan Kommunfullmäktiges inriktningsmål och bolagets mål gjorts. Riskanalyser har sedan gjorts kopplat till måluppfyllnad av bolagets verksamhetsmål, och i förlängningen stadens mål.

Svenska Bostäders internkontroll ingår som en del av vårt ledningssystem 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.”

”Väsentlighets- och riskanalysen utgör grunden för arbetet med intern kontroll.”

”De processer och arbetssätt som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges verksamhetsmål och bedriva verksamheten resurseffektivt ska identifieras.”

Hos Svenska Bostäder utgår de interna kontrollerna från verksamhetens riskanalyser, de fokuserar på processer och de innefattar även att granska styrningen inom berörda avdelningar. Viktiga syften med internkontrollen är att hantera identifierade risker, upptäcka systematiska avvikelser och bidra till bolagets förbättringsarbete.

Under 2020 ligger fokus på att kontrollera processerna:

- Bygga om
- Hyra ut och hantera tillträde - bostäder
- Hantera störningar

Jämte dessa fokusområden kommer avvikelshanteringen och förbättringsarbetet att granskas och det görs även tertialvisa revisioner av utvecklingsprojekt samt en uppföljning av föregående års internkontroller.

Nedan följer utförligare beskrivning av planerade internkontroller för 2020:

Bygga om

I den här processen beskrivs bland annat vilka roller som medverkar i ombyggnadsprojekt, hur ritningar granskas och hur kundnöjdheten följs upp.

Från verksamhetens riskanalyser kan utläsas

- Risk att byggvarubedömningen, kopplat till inrapportering från leverantör inte når sitt syfte. Byggvarubedömningen används i vissa fall enbart för bokföring av vilka byggmaterial/varor som använts. Syftet är större, t.ex. att fasa ut material/varor som inte är bra för människan och miljön dvs aktivt jobba för att hitta alternativ.
- Riska att besiktningsanmärkningar skapar merarbete efter projektavslut.
- Risk för intäktsbortfall vid försening av ombyggnadsprojekt.

Kontrollen ska 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 ett stort projekt som är i produktion genom att följa det genom processen och kontrollera att rutiner följs.
- Genomföra intern uppföljning gällande efterlevnad av projekthandböckerna avseende energi/miljöområdena.

Hyra ut och hantera tillträde - bostäder

I den här processen finns beskrivet hur olika aspekter av uthyrning ska hanteras, såsom prövning, avtalsskrivning och byte.

Från verksamhetens riskanalyser kan utläsas

- Risk att handlingsberedskap och resurser för olaga andrahandsutredningar inte är i relation till det behov som uppstår när fokus på problemet ökar.
- Risk att förändrade arbetssätt i samarbetsavtal med Bostadsförmedlingen inte får avsedd effekt.

Kontrollen ska avse följande moment

- Genomlysning av processen i samverkan med processägare och processamordnare för att säkerställa att den är effektiv och följer gällande lagar, krav och samarbetsavtal.

Hantera störningar

Den här processen beskriver hur bolaget hantera olika typer av störningar som orsakas av hyresgäster i lägenheter.

Från verksamhetens riskanalyser kan utläsas

- Risk finns att bristfällig störningshantering kan påverka hyresgästernas upplevda trygghet negativt.

Kontrollen ska 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.

Avvikelsehantering och förbättringsförslag

Från verksamhetens riskanalyser kan utläsas

- Risk finns att vårt ledningssystem inte får den effekt som är tänkt avseende gemensamma arbetssätt, målstyrning och ständiga förbättringar.
- Som en åtgärd för att minska den här risken har bolaget fokus på att få igång arbetet med avvikelsehantering och förbättringsförslag under 2020.

Kontrollen ska avse följande moment

- Att roller och forum för att ta emot och hantera avvikelser är kommunicerade
- Hanteringen sker på ett systematiskt sätt i enlighet med fattade beslut och styrdokument
- Avvikelser dokumenteras, hanteras och prioriteras i enlighet med fattade beslut och styrdokument

Rutin: Interna revisioner

1. SYFTE

Syftet med interna revisioner är att säkerställa att bolagets ledningssystem, överensstämmer med Svenska Bostäders krav samt kraven i ISO 9001 och 14001. Interna revisioner är också ett sätt att verifiera att ledningssystemet används och uppdateras på lämpligt sätt och att företagsledningen får adekvat information om avvikelser.

Internrevisionerna skapar underlag för:

- Förbättringsområden
- Fokusområden
- Beslut om resursfördelning

2. ANSVAR

Aktivitet	Ansvarig	Utförare	Frekvens
Ta fram riskanalys	VD	Företagsledning	1 gång/år
Ta fram internkontrollplan	Ekonomichef	Kvalitetscontroller	1 gång/år
Ta fram revisionsplan	Ekonomichef	Kvalitetscontroller	Rullande 3-årsplan
Planera och genomföra internrevision	Kvalitetscontroller	Kvalitetscontroller, utsedda revisorer	Enligt revisionsplan
Sammanställa intern revision	Kvalitetscontroller	Kvalitetscontroller	Enligt revisionsplan
Löpande revision/stickprov	Kvalitetscontroller	Kvalitetscontroller	Vid behov

3. GENOMFÖRANDE

3.1 Planera internrevision

Väsentlighets- och riskanalys

Väsentlighets- och riskanalysen utgör grunden för arbetet med intern kontroll. De processer och arbetsätt som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges verksamhetsmål och bedriva verksamheten resurseffektivt ska identifieras.

Internkontrollplan

VD/Företagsledning ansvarar för att en årlig internkontrollplan tas fram, Planen definierar omfattning, frekvens och fokusområden.

Revisionsplan

Revisionsplanen löper över tre år och redovisar tidsmässig fördelning av internrevisionen. Revisionsplanen uppdateras årligen.

Kvalitetscontrollern har rollen som internrevisor, och kan vid behov föreslå revisorer som formellt utses av företagsledningen.

Krav på interna revisorer

Internrevisorn ska ha grundläggande kunskaper om revision enligt ISO, samt praktiska kunskaper om hur man planerar, genomför och följer upp en intern revision. Internrevisorn ska även ha god kännedom om bolagets ledningssystem.

Svenska Bostäder strävar efter att ha opartiska internrevisioner, vilket innebär att en internrevisor inte reviderar sin egen enhet eller avdelning.

Planera inför internrevision

Internrevisorn ansvarar för att koordinera årets internrevisioner och fastställer en revisionsplan i enlighet med revisionsprogrammet. I god tid, lämpligen en månad innan varje internrevision ska revisorn informera berörda chefer och processroller.

Internrevisorn förbereder internrevisionen i enlighet med de områden som ska revideras och gör upp ett revisionschema, i samråd med ansvarig chef.

3.2 Genomför internrevision

Utför internrevision

Internrevisionen ska vara konkret, objektiv, tydlig och konstruktiv. Internrevisionen sker mot funktion och system, inte person, och ska därmed aldrig ange personnamn.

Internkontrollerna utgår från verksamhetens processer, men innefattar även att granska styrningen från berörda avdelningar. Ett viktigt syfte med Svenska Bostäders internkontroll är att upptäcka systematiska avvikelser.

Internrevisionen är ett verktyg för att undersöka om ledningssystemet, lever upp till Svenska Bostäders krav med utgångspunkt i ISO 9001 och 14001, samt hur detta sker. Det är också ett sätt verifiera hur utmaningar, förändringar, möjligheter och förbättringsområden tas om hand i verksamheten.

Internrevisionen sker genom intervju med personer, granskning av dokument och stickprov i verksamheten samt uppföljning av tidigare avvikelser.

3.3 Definition av avvikelser

- Större avvikelse: En avsaknad av process, delprocess, bristande lagerlevernad, rutin eller dokumentation som det finns hänvisning till eller behov av, alternativt externa krav
- Mindre avvikelse: Att process, delprocess, rutin, dokumentation eller arbetssätt relaterat till de krav som finns internt eller externt inte följs, alternativt att processens prestandamål inte uppnås.

Dokumentnamn Rutin för interna revisioner	Version <Dokument ID>	Upprättad 2018-10-31
Ansvarig utgivare Carl Henrik Gratte	Sida 2 (3)	Reviderad 2020-01-15

- *Observation:* Observation där revisorn saknar objektivet belegg för att det är en avvikelse, men ändå tycker att det bör noteras och undersökas vidare.

4. RESULTAT

Resultatet från internrevisionen dokumenteras i en revisionsrapport. Revisionsrapporten ska delges företagsledningen samt ansvarig processägare och processamordnare. Vid eventuella avvikelser ska ansvarig processägare med stöd av processamordnaren upprätta en handlingsplan för hur avvikelsen ska hanteras och rapportera detta till ansvarig internrevisor som i sin tur ansvarar för uppföljning.

Kvalitetscontrollern ansvarar för att sammanställa resultaten för samtliga internrevisioner och resultatet rapporteras till företagsledningen. Större avvikelser sammanfattas till Ledningens genomgång.