

Dokumentet bygger på information hämtad framförallt från Bostadsrätterna.

Tanken är att varje ny styrelse efter årsmötet bör gå igenom listan och tänka till hur styrelsen avser att bygga upp sin interna kontroll för verksamhetsåret. I slutet av verksamhetsåret – till exempel vid genomgång av Årsredovisningen - bör punkterna följas upp.

Slutligen kan revisorerna granska på vilken sätt styrelsen har byggt upp sin interna kontroll (plan) och hur detta har följts upp.

Enligt Kajs mening bör vi tänka i tre block:

1. Styrelsens instrument **generellt** för att skapa god intern kontroll.

Jag tänker här på att Instruktioner, delegationer, rutiner är aktuella, kända och kontrolleras.

Vem eller vilka har tillgång till arkiv, e-postkonto, nycklar och så vidare.

Ordning och reda när det gäller protokoll och inte minst lägenhetsregistret.

Tidplaner för åtgärder under året. Typ: Årscykel.

En rimlig grad av omvärldsbevakning. Inte bli helt överraskad av lagändringar, stora prisförändringar.

2. Styrelsens styrning och kontroll av **ekonomin**.

Kontroll över likvida medel. Alltid två olika (hushåll) som måste vara aktiva för att få igenom en utbetalning.

Vettigt tak per dygn för slutgodkännande från bankgirot.

Bygga upp en budget med så realistiska värden som möjligt.

Uppföljning regelbundet av ekonomin i hela styrelsen.

Förstå vari avvikelser mellan budget och utfall ligger.

Kontroll över risker med lån.

3. Styrelsens styrning och kontroll av **fastigheten**.

Här är nyckeln att ha aktuell Underhållsplan.

Styrelsens husrond är en tradition sedan 1928 på den punkten!

Bostadsrätternas goda råd vid *byggprojekt* bör särskilt beaktas vid byggprojekt.

Checklista för Intern kontroll.

Moment	Åtgärd	2018 års verksamhet	Kontrollerat dag/sign
<b>Generellt</b>			
Styrelsen ska mötas regelbundet	Bör ske en gång i månaden utom under semesterperioder.	12 möten protokollfört.	
Instruktioner, fullmakter, rutinbeskrivningar, pärmar och annat som underlättar i rutiner ska vara aktuella, relevanta och kända.  Lägenhetsregister är viktigt.	Styrelsen ska gå igenom Instruktioner och behörigheter vid sitt första möte efter Årsmötet.  Om ändring har skett i styrelsen ska anmälan ske omgående till Bolagsverket.	Styrelsemötet mars 2018. Korrekt anmält till Bolagsverket. Handelsbanken underrättas om firmatecknare genom egen access till Bolagsverket.	
Protokoll ska föras	Alla beslut av styrelsen ska protokollföras. Protokollen ska sparas evigt och förvaras i dokumentskåpet.	Samtliga möten är protokollförda. Förvaras i pärm.	
Tydlighet i vem som gör vad och till vilken tidpunkt	Instruktioner och utformning av styrelsens protokoll bör styra upp detta.	Tydligt i Instruktioner och protokoll. Viss eftersläpning i verkställighet.	
Styrelsen ska iaktta stadgan, beslut av föreningsmötena samt därutöver tillämpa regler om jäv, regelverk som styr för bostadsrätter samt annan tvingande rätt.	Kontroll inför styrelsens beslut om åtgärden ligger inom styrelsens kompetens. Bostadsrätterna ger vägledning om gällande rätt.  Protokoll från föreningsmöten ger uppdrag till styrelsen.  Alltid fråga om jäv har uppstått. Aldrig handlägga eller delta i beslut som gäller en själv eller närstående.	Extra föreningsmöte i januari för upptagande av lån.  De stora projekten därigenom godkända för verkställighet och dessföre upptagna i Underhållsplan, som godkänts av föreningsmöte.	
Omvärldsbevakning	Ta del av Bostadsrätternas information	Har skett fortlöpande.	

Moment	Åtgärd	2018 års verksamhet	Kontrollerat dag/sign
<b>Ekonomi</b>			
Kontroll över likvida medel	Utbetalningar från kontot sker genom att såväl kassören som en ytterligare ska var för sig attestera elektroniskt. Beloppsbegränsning per dygn bör finnas.  Detta låter sig tyvärr inte dokumenteras skriftligt från bankens system.	Fortsatt två i förening som måste godkänna utbetalning. Under projekttiden i våras var beloppsgränsen tillfälligt höjd eftersom Skånsk byggtreprenads fakturor annars skulle ha tagit orimlig tid att få igenom.	
Utbetalningar ska vara enligt avtal.	Kontroll av att leverantör har avtal med föreningen. Kontroll av att tjänst är utförd till belåtenhet och faktura i enlighet med överenskommelse.		
Räkenskaper.	Alla transaktioner ska vara verifierade med underlag. Dessa ska ha unika verifikationsnummer. Förvaras i pärm löpande under året. Efter avslutat år förvaras pärmen i dokumentskåpet i två år.	Alla transaktioner över bankgirot har underlag med unika verifikationsnummer.	
Leverantörer.	Styrelsen måste ha grepp om vilka leverantörer som anlitas och villkor enligt avtalen. Bör ses över någorlunda regelbundet.	<i>EON- Elnät</i> blev nedsäkrat och därmed sänkt pris. Leverantörsförteckning i excel kommunicerat inom styrelsen och med gårdskarlarerna. <i>Handelsbanken</i> och ytterligare banker inbjöds till konkurrens beträffande lånen.	
Budget	Bör byggas upp så realistiskt som möjligt. Tydlig dokumentation över hur tankegångarna har varit.	Utfört beträffande såväl 2018 som 2019 års budgetar.	
Projektbudget	Bör finnas separat för omfattande projekt	Fanns i 2018 års entreprenad.	

<b>Moment</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>2018 års verksamhet</b>	<b>Kontrollerat dag/sign</b>
<b>Ekonomi (fortsättning)</b>			
Löpande uppföljning av ekonomin.  Underlag från bank.  Underlag från bokföringen.	Kontoutdrag från bank ska kontrolleras så att inga okända transaktioner finns.  Bokföring ska rapporteras regelbundet till styrelsen.	Kontoutdragen är det som har styrt bokföringen under hela året.  Kontoutdrag från Handelsbanken signeras varje månad av såväl ordförande som kassör vid styrelsemötena.  Styrelserapport lämnad vid varje styrelsemöte.	
Lån. Risker för räntehöjning. Belåningsgrad och räntors andel av totala kostnader.	Lånen bör inte bindas om vid samma tidpunkt. Simulering bör ske för ränteförändringar	Hälften har bundits. I budget har simulering för ökad ränta utförts.	

<b>Moment</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>2018 års verksamhet</b>	<b>Kontrollerat dag/sign</b>
<b>Fastigheten</b>			
Underhållsplan som är aktuell, relevant och objektiv.	Bör utföras av erfaren byggkonsult, som inte är knuten till någon i styrelse eller byggbolag.	Nu gällande Underhållsplan är från 2017. Utförd av JIPE/Jan Persson, som allmänt anses vara objektiv och kunnig.	
Styrelsens fastighetsrund	Vår stadga har en mening om detta.	Genomfört strax före jul av Birgitta.	
Byggprojekt	Bostadsrätternas goda råd vid stora byggprojekt hjälper till att inte hamna i samma sits som Brf Ida, Malmö!		