

INTERNKONTROLLPROSJEKTET

1. OPPDRAG OG MANDAT

Styret i Tveita borettslag engasjerte BDO i august 2015 for å foreta en gjennomgang/undersøkelse av enkelte innkjøp og anskaffelser i perioden 2011 - 2014. Oppdraget utviklet seg etter hvert til å bli et internkontrollprosjekt med hovedvekt på innkjøp og anskaffelser, fullmakt til daglig leder fra styret mv. (internkontrollprosjektet).

Ekstraordinær generalforsamling vedtok 9. mars 2016 at BDOs internkontrollprosjekt skulle fortsettes og ferdigstilles. Samtidig ga BDO en presentasjon av status i prosjektet som ikke gjentas her.

BDO gir med dette en kort oppsummering av observasjoner, risikoer og anbefalinger etter gjennomføring av internkontrollprosjektet i borettslaget.

Det endelige mandatet for internkontrollprosjektet fremgår av mandat gitt i Ekstraordinær generalforsamling den 9. mars 2016:

«BDO engasjeres som ekstern og uavhengig rådgiver for å avslutte det påbegynte internkontrollprosjektet. BDO skal selv ikke utarbeide eventuelle forslag til nye eller endrede rutiner, men påpeke behov for eventuelle endringer av prosedyrer og rutiner der det er nødvendig.

Med internkontrollprosjektet i denne sammenheng er dette først og fremst avgrenset til gjennomgang av utvalgte innkjøp og anskaffelser, rutiner og praksis for attestasjon og anvisning, rutiner og praksis vedr. velferdskostnader, registrering og oppbevaring av borettslagets eiendeler samt praksis for utleggsrefusjon av daglig leder.»

Internkontroll i denne sammenheng, handler blant annet om:

- Å sørge for målrettet og kostnadseffektiv drift
- Riktig kvalitet i rapporteringen
- Overholdelse av interne og eksterne lover og regler

I borettslag er det helt sentralt at andelseierne kan ha tillit til at de felleskostnader som belastes borettslaget, er relevante og nødvendige for å ivareta forsvarlig drift, forvaltning og vedlikehold. Beskrivelsen av de enkelte områdene for internkontroll i denne rapporten har sammenheng med det vi oppfatter som risiko for svikt.

2. OBSERVASJONER, RISIKO OG ANBEFALINGER OM FORBEDRINGER AV INTERNKONTROLLEN

Etter vårt syn er det påvist en rekke svakheter og forbedringspunkter i den eksisterende forvaltningen, styringen og kontrollen med borettslaget gjennom dette internkontrollprosjektet. Med bakgrunn i de funn og observasjoner vi har gjort, anbefaler vi flere tiltak som vi mener vil styrke kontroll med forvaltning, drift og vedlikehold i borettslaget.

Funn og observasjoner	Risiko	Anbefaling
Manglende skriftlig dokumentasjon som omtaler fullmakter	Uautoriserte innkjøp på vegne av borettslaget.	<p>Det anbefales at styret utarbeider et eget dokument som omtaler fullmakter.</p> <p>Dokumentet bør opplyse om fullmaktshieraki og fullmaktsgrenser knyttet til de ulike områdene i borettslaget (daglig drift, investeringer, prosjekter, etc.).</p>
Attesting og godkjenning gjennomføres uten at styremedlemmer er involvert i prosessen	Inngående fakturaer verifiseres elektronisk og bokføres uten at styret er involvert i prosessen.	<p>Daglig leder har inngående kjennskap til drift og bakgrunn for innkjøp. Det er derfor naturlig at daglig leder tildeles rollen for å attestere at varer/tjenester er mottatt og at dette er i henhold til vedtak og ordre.</p> <p>Det anbefales videre at alle inngående fakturaer godkjennes i styreportalen av minst et styremedlem som er tildelt slik oppgave av styret.</p>
Manglende rutiner og dokumentasjon knyttet til større innkjøp / anskaffelser	<p>Større innkjøp / anskaffelser gjennomføres uten styregodkjenning.</p> <p>Borettslaget oppnår ikke den beste pris i forhold til verdi.</p> <p>Det foretas innkjøp som urettmessig belastes felleskostnader.</p>	<p>Det anbefales at det utarbeides tydelige retningslinjer for større innkjøp / anskaffelser. Disse retningslinjene bør inneholde krav om styrebehandling, beløpsgrenser og arten av innkjøp/anskaffelsen som definerer hvem (styremedlemmer, ledelse, etc.) som skal involveres i den enkelte anskaffelsesprosess.</p> <p>Retningslinjene bør definere hva som er praksis for krav til dokumenter som skal innhentes ved større innkjøp / anskaffelser. Retningslinjene bør også beskrive rutinen for arkivering av dokumenter knyttet til større innkjøp / anskaffelser.</p> <p>Vi anbefaler at det utarbeides egen mal for innhenting av tilbud.</p> <p>Styreprotokollen bør beskrive beslutninger om innkjøp/anskaffelse med redegjørelse for innhentede tilbud, vurderinger som er gjort og valg av leverandør.</p> <p>Fellesinnkjøp bør beskrives i styreprotokoll slik at det klart fremgår hva som skal betales av beboere/andelseiere og hva som betales av felleskostnader.</p>
Manglende retningslinjer for velferdsgoder	<p>Velferdsgoder ytes uten at fordelsbeskatning blir ivare tatt.</p> <p>Uautorisert bruk av borettslagets eiendeler av ansatte.</p>	<p>Det anbefales at det utarbeides klare retningslinjer for velferdsgoder i borettslaget, herunder:</p> <p>Julebord: Styret bør ta stilling til om julebord skal arrangeres og om det i så fall kun bør være for ansatte og styremedlemmer. Dersom styret velger å arrangere julebord bør det utarbeides retningslinje som beskriver total beløpsgrense for arrangement eller maksimumsbeløp per person, definisjon av hvilke type kostnader som godkjennes ifm julebord. Det bør også dokumenteres hvem som har deltatt (restaurantbesøk/taxi o.a.).</p> <p>Gaver: Styret anbefales å etablere rutine om at det ikke kan gis andre gaver enn hva som fremgår av statens satser samt krav om rapportering til styret vedrørende gaver som gis til ansatte (til hvem, beløp og anledning for at gave gis).</p> <p>Det anbefales at styret tar stilling til om praksisen med utlån av borettslagets bil skal fortsette og om styret har anledning til å fatte slikt vedtak. Dersom styret velger å fortsette denne praksisen med utlån av borettslagets bil (firmabil) til privat bruk bør følgende tema innarbeides i egne retningslinjer: definisjon av omfang av privat bruk som tillates, rutine for utfylling av låneskjema dersom bil tas ut til privat bruk, definisjon av kostnadsfordeling / -dekning ved privat bruk av borettslagets eiendel (drivstoff, bom, etc.), krav til kjørebok som kontrolleres av styreformann, ansvar for innberetning til myndighetene for privat bruk av borettslagets bil.</p>