

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2021

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Beskrivning av arbetet med intern kontroll.....	3
Väsentlighets- och riskanalys	5
Internkontrollplan	9
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	9
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	10
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	10
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	11
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	12

Inledning

Genom en god intern styrning och kontroll skapas förtroende för Familjebostäder och den verksamhet bolaget bedriver.

Den interna styrningen och kontrollen är en del av Familjebostäders styrsystem och ska omfatta bolagets system, processer och arbetsrutiner. Det är ett redskap för bolagets ledning att främja en effektiv ledning av organisationen, hantering av risker, utveckling av verksamheten samt utvärdering av verksamhetens resultat.

Bolagets internkontrollarbete utformas så att följande mål med rimlig grad av säkerhet kan uppnås:

- Verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv som fullmäktige har beslutat om.
- Att lagar, avtal och andra för bolaget gällande regler, föreskrifter och beslut följs.
- Anskaffningen och användningen av resurser är effektiv och ändamålsenlig.
- Redovisningen och uppföljningen av verksamhet och ekonomi är rättvisande, tillförlitlig och ändamålsenlig.
- Säkerhet i redovisningsrutiner, administrativa rutiner och IT-system är tillfredsställande.

Familjebostäder har en decentraliserad organisation med relativt långtgående delegation avseende ansvar och befogenheter. Mot bakgrund av det är det extra väsentligt att det finns fungerande regelverk samt en tillfredsställande intern styrning och kontroll.

Beskrivning av arbetet med intern kontroll

Bolagets internkontrollarbete ska bestå av tre delar. Bolaget ska ha fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställa en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetsätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. Bolaget ska i arbetet beakta lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetsätten ska oönskade händelser identifieras. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetsätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Ansvar och roller på Familjebostäder

Den interna styrningen är ingen separat process utan utgör en del av verksamheten med definierade ansvarsområden och uppgifter för hela organisationen. Ansvar för respektive roll framgår av följande.

Styrelsen ska årligen

- Besluta om ett system för intern kontroll (tidpunkt: verksamhetsplan)
- Besluta om en väsentlighets- och riskanalys (tidpunkt: verksamhetsplan)
- Besluta om en internkontrollplan utifrån genomförd väsentlighets- och riskanalys (tidpunkt: verksamhetsplan)

Uppföljning av den interna kontrollen ska dels ske i samband med tertialrapport 2 (delrapportering) samt i samband med verksamhetsberättelsen.

Verkställande direktör (vd)

Vd ansvarar för att det årligen tas fram ett system för intern kontroll, att det görs en väsentlighets- och

riskanalys samt för att de mest väsentliga riskerna överförs i en internkontrollplan.

Vd ska rapportera till styrelsen hur internkontrollplanen genomförs, hur den interna kontrollen fungerar samt föreslå styrelsen nödvändiga åtgärder för att säkerställa att den interna kontrollen är tillräcklig.

Vd ska omgående informera styrelsen om det i verksamheten upptäcks brister i internkontrollen, och även revisionen, om det i verksamheten uppdagas förhållanden som medför misstanke om brott av förmögenhetsrättslig och eller förtroendeskadlig karaktär.

Chefer

Samtliga chefer ska:

- Se till att medarbetarna har kunskap om de lagar, processer, riktlinjer och rutiner som gäller för arbetet samt har kännedom om hur brister och avvikelser ska rapporteras
- Skapa förutsättningar för ett arbetsklimat som främjar tillräcklig intern kontroll
- Verka för att de arbetssätt som används (styrning, uppföljning...) bidrar till tillräcklig intern kontroll
- Snarast möjligt rapportera brister och avvikelser i enlighet med bolagets system för intern kontroll
- Ta fram en årlig väsentlighets- och riskanalys utifrån ställa mål och de mest väsentliga processerna

Medarbetare

Samtliga anställda är skyldiga att följa de regler och rutiner som gäller för verksamheten för att uppnå en säker och effektiv verksamhet. Alla medarbetare har skyldighet att rapportera avvikelser till närmast överordnad chef. Medarbetarna förväntas även medverka vid utveckling av metoder för intern styrning och kontroll.

Kvalitetsansvarig

Kvalitetsansvarig sammanställer bolagets väsentlighets- och riskanalys. Sammanställningen används som underlag när förslaget till internkontrollplan tas fram.

De beslutade kontrollerna genomförs enligt internkontrollplanen, granskningarna kan utföras av olika nyckelfunktioner. Kvalitetsansvarig ska ha tillgång till alla uppgifter från granskningarna och sammanställer en rapport som lämnas till vd.

Kvalitetsansvarig har en rådgivande funktion inom bolaget. Beslut om åtgärder fattas av berörd chef och/eller vd.

Styrande dokument och lagar

De bolagsövergripande styrdokumenterna finns tillgängliga på intranätet och vi vill särskilt lyfta fram våra ägardirektiv, affärsplanen, attestinstruktion, delegationsordning, policy för hantering av personuppgifter, riktlinjer för intern och extern representation, uppförandekod för leverantörer, riktlinje gällande alkohol och droger, arbetsmiljöpolicy, riktlinjer avseende bevakningskameror, riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet samt strategi för hållbarhet.

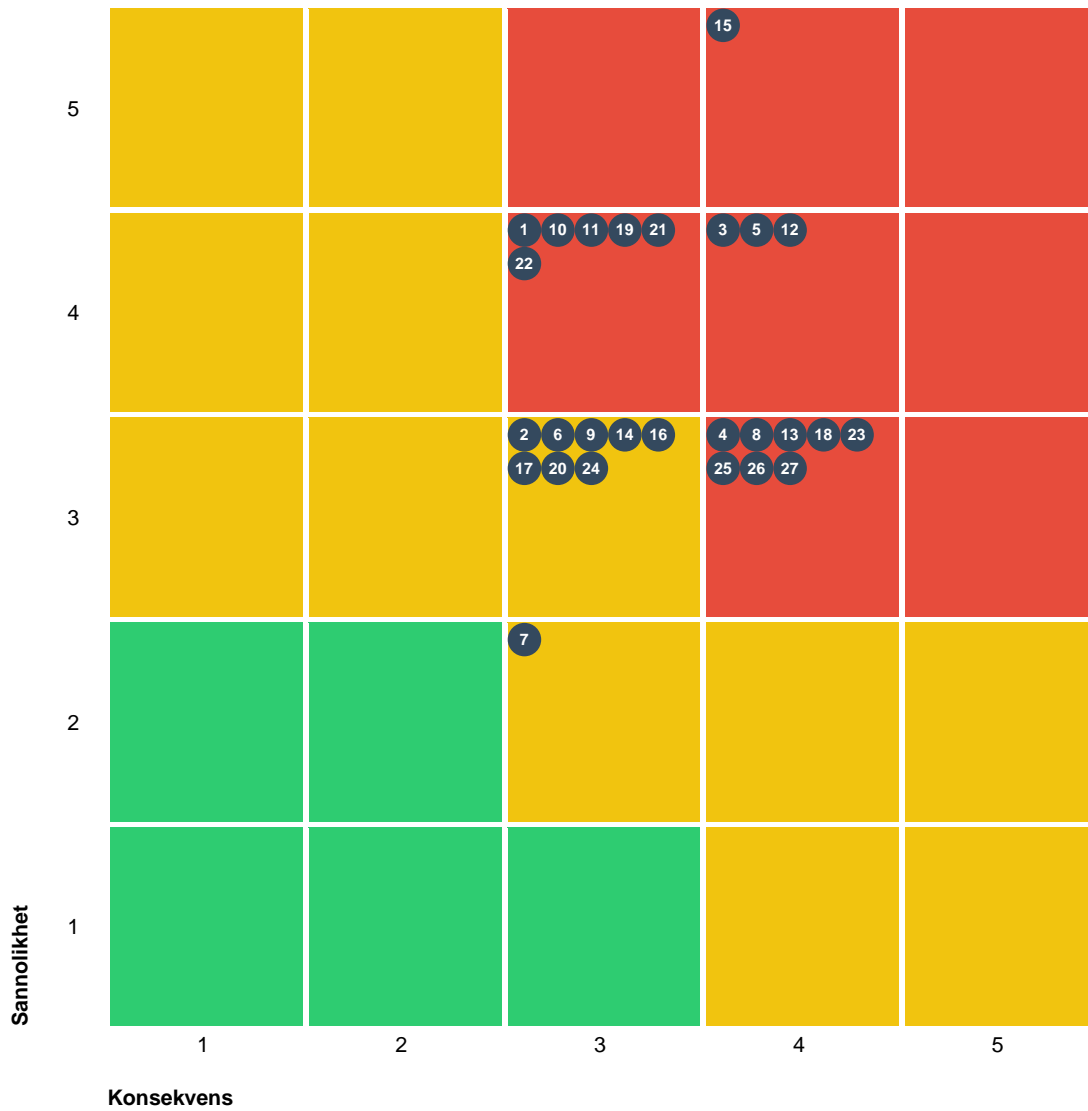
Vi styrs av ett antal lagar och exempel på de några av de mest väsentliga är:

- Aktiebolagslagen
- Allbolagslagen
- Offentlighets- och sekretesslagen
- Lagen om offentlig upphandling
- Hyreslagen
- Plan- och bygglagen

- Miljölagen
- Hyresförhandlingslagen
- Dataskyddsförordningen

Väsentlighets- och riskanalys















I riskmatrisen nedan syns alla oönskade händelser i VoR:en. Alla som har en stjärna ★ samt en metod för kontroll av systematiska kontroller finns även i Internkontrollplanen längre ner i rapporten.











18 Kritisk 9 Medium Totalt: 27

Kritisk
Medium
Låg

Sannolikhet		Konsekvens
5	Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
4	Sannolikt	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolikt	Lindrig
1	Osannolikt	Försumbar

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	Social hållbarhet och trygghet (Trygghetsindex)	1	 Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	
		2	 Att trygghetsskapande åtgärder/insatser inte ger förväntad effekt	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Serviceindex)	3	 Att det saknar tillräckligt med resurser för att kunna driva digitaliseringsinsatser i önskad takt	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
		4	 Att Fast2 inte utvecklas/förbättras i förväntad/önskad takt	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	
		5	 Att GSIT inte fungerar/levererar med förväntad kvalitet	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
		6	 Att utvecklingen av e-tjänster och digital kommunikation inte sker i den takt som hyresgäster förväntar sig	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		7	 Att våra kunder, leverantörer eller andra samarbetspartners inte använder bolagets digitala tjänster i önskad omfattning	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Antal färdigställda nya lägenheter)	8	 Att bolaget inte tilldelas tillräckligt många markanvisningar/byggrätter för att ha möjlighet att nå målet om 200 bostäder där över 50 % ska vara Stockholmshus	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	
		9	 Att bolaget och entreprenörer brister i kontrollen av entreprenörer och underleverantörer	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR

		1 0	■	Att förskjutningar uppstår i byggprojekt pga. överklaganden i detaljplaneprocessen	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
		1 1	■	Att förändringar i stadsutvecklingskrav leder till att byggprojekt t.ex. försenas, fördyras eller att nya krav inte omhändertas.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	Klimat och Miljö (Energianvändning, Utsläpp CO2, Matavfallsinsamling)	1 2	■	Att CO2 målet inte uppnås	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
		1 3	■	Att energimålet inte uppnås i nyproduktion	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		1 4	■	Att matavfallsinsamling inte erbjuds/är möjligt att anordna i befintliga fastigheter	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Överskottsgrad)	1 5	■	Att byggprojekt försenas pga. faktorer som exempelvis att medgivande från hyresgäster saknas, förhandlingar med Hyresgästföreningen drar ut på tiden samt att ärenden hänskjuts till Hyresnämnden.	5. Mycket sannolikt	4. Allvarlig	20	★
		1 6	■	Att den interna kontrollen brister vid konsultanvändning	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		1 7	■	Att den interna kontrollen brister vid löneutbetalningar	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		1 8	■	Att hållbara val i byggprojekt påverkar bolagets lönsamhet	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		1 9	■	Att Lagen om offentlig upphandling (LOU) försvårar bolaget att fullt ut agera affärsmässigt	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★

		2 0		Att leverantörer inte levererar varor/tjänster i enlighet med avtal/med rätt kvalitet	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 1		Att utvecklingsprojekt eller andra satsningar försenas, överskrider budget alt. inte uppnår förväntad effekt	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
		2 2		Att vakanser uppstår i lokaler med anledning av konkurser	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Ledarskap och medarbetarskap (Medarbetarupplevelse, Ledarskapsindex)	2 3		Att bolaget får en förhöjd sjukfrånvaro generellt samt pga. rådande pandemi	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		2 4		Att bolaget inte lyckas attrahera/rekrytera personer med rätt kompetens	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 5		Att medarbetare tar emot gåva eller på annat sätt låter sig påverkas, t.ex. i beslutsfattande	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		2 6		Att medarbetare upplever en ökad stress med anledning av bl.a. den digitala utvecklingen och de krav denna för med sig	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		2 7		Att teamledares och chefers ledarskap utmanas av rådande pandemi och dess påverkan	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★

Internkontrollplan

Anvisning

En process kommer med i Internkontrollplanen när man har **skapat en *Kontrollaktivitet***. Med andra ord kommer **alla** processer som har en eller flera kontrollaktiviteter att synas i internkontrollplanen **oberoende** av valet *Med till upprättande av IKP?*

Vill du inte att en process ska komma med i Internkontrollplanen måste du ta bort den kopplade kontrollaktiviteten. Det räcker alltså inte att ändra valet på *Med till upprättande av IKP* till *Nej, endast VoR*.



1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Social hållbarhet och trygghet (Trygghetsindex)	<p>■ Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter</p> <p>12</p>	<p>Strategiskt och operativt trygghets- och säkerhetsarbete</p> <p>Fortsatt intern samordning och dialog gällande trygghetsfrågor</p> <p>Säkerställa att framtagna åtgärdsplaner följs</p> <p>Utveckla metoder för kontroll och uppföljning av genomförda trygghetsskapande åtgärder för att veta om insatser har genererat effekt</p> <p>Fortsatt arbete med social hållbarhet</p> <p>Fortsatt fokus på utemiljö</p>
Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Serviceindex)	<p>■ Att det saknar tillräckligt med resurser för att kunna driva digitaliseringssatsningar i önskad takt</p> <p>16</p>	<p>Prioritering</p> <p>En ny prioriteringsmall för projekt/satsningar kommer att implementeras</p>
	<p>■ Att Fast2 inte utvecklas/förbättras i förväntad/önskad takt</p> <p>12</p>	<p>Uppföljning och dialog</p> <p>Tydliggörande av styrmodell</p> <p>Prioritering av önskade förändringsförslag</p> <p>Utökad dialog med Fast2</p>
	<p>■ Att GSIT inte fungerar/levererar med förväntad kvalitet</p> <p>16</p>	<p>Uppföljning och dialog</p> <p>Kontinuerlig uppföljning och styrning av leveranser från Tieto och dialoger med SLK om kvalitet i leveransen.</p> <p>Tillsättning av resurs i form av supporttekniker</p> <p>Kompetenskartläggning för att ersätta vakanser med rätt kompetens/erfarenhet</p>

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Antal färdigställda nya lägenheter)	<p> Att bolaget inte tilldelas tillräckligt många markanvisningar/byggrätter för att ha möjlighet att nå målet om 200 bostäder där över 50 % ska vara Stockholmshus</p> <p>12</p>	<p>Utveckla arbetssätt</p> <p>Se över möjligheten till förvärv</p> <p>Utvecklande/kommunikation av kunderbjudande i samband med markanvisning</p>
	<p> Att förskjutningar uppstår i byggprojekt pga. överklaganden i detaljplaneprocessen</p> <p>12</p>	<p>Projektstyrning</p> <p>Projekt fortgår enligt plan under överklagandetiden för att minska risken för försening</p>
	<p> Att förändringar i stadsutvecklingskrav leder till att byggprojekt t.ex. försenas, fördyras eller att nya krav inte omhändertas.</p> <p>12</p>	<p>Styrning och uppföljning</p> <p>Kontinuerlig uppdatering av standard</p> <p>Kontinuerlig samverkan inom bolaget och fokus på processutveckling för tydlighet</p> <p>Säkerställa att det finns styrande dokument från start till mål</p>

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Klimat och Miljö (Energianvändning, Utsläpp CO2, Matavfallsinsamling)	<p> Att CO2 målet inte uppnås</p> <p>16</p>	<p>Energi- och klimatstrategi</p> <p>Energieffektiviseringsarbetet</p> <p>Ev. undersökning av alternativa åtgärder som t.ex. vindkraft</p>
	<p> Att energimålet inte uppnås i nyproduktion</p> <p>12</p>	<p>Egna resurser för idrifttagning av nyproduktion.</p> <p>ELS arbetas in i ISO 14001</p> <p>Energiuppföljningssystem klart senast 2021</p> <p>Nuvarande energiplan arbetas in i LPU</p> <p>ELS arbetas in i ISO 14001</p> <p>Egna resurser för idrifttagning av nyproduktion</p> <p>Implementering av energiplan</p>

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Överskottsgrad)	<p>■ Att byggprojekt försenas pga. faktorer som exempelvis att medgivande från hyresgäster saknas, förhandlingar med Hyresgästföreningen drar ut på tiden samt att ärenden hänskjuts till Hyresnämnden.</p> <p>20</p>	<p>Dialog och samverkan</p> <p>Former för dialog är under utveckling och då med fokus på bl.a. hyresgäster/Hyresgästföreningen inför/under hela ombyggnadsprocessen.</p>
	<p>■ Att hållbara val i byggprojekt påverkar bolagets lönsamhet</p> <p>12</p>	<p>LCC-kalkyler och kunskapshöjande insatser</p> <p>Översyn av investeringskalkyler för beräkning av livscykelkostnad</p> <p>Kompetensutveckling</p> <p>Ökad användning av återbruk</p> <p>Samverka med systerbolagen för att dela erfarenhet och kunskap</p>
	<p>■ Att Lagen om offentlig upphandling (LOU) försvårar bolaget att fullt ut agera affärsmässigt</p> <p>12</p>	<p>Upphandlingsprocess</p> <p>Följa upphandlingsprocessen</p>
	<p>■ Att utvecklingsprojekt eller andra satsningar försenas, överskrider budget alt. inte uppnår förväntad effekt</p> <p>12</p>	<p>Projektstyrning</p> <p>Projektstyrning (planering, styrning, uppföljning)</p> <p>Utbildning och erfarenhetsåterföring</p> <p>Riskmedvetenhet</p> <p>Tydliggöra ansvar, roller, förväntningar och tidsåtgång</p>
	<p>■ Att vakanser uppstår i lokaler med anledning av konkurser</p> <p>12</p>	<p>Uppföljning och utveckling av arbetssätt</p> <p>Risken är särskilt aktuell inom ramen för pandemin.</p> <p>Nära dialog med lokalhyresgäster, såväl befintliga som potentiella</p> <p>Digitalisering av uthyrningsprocessen är exempel på åtgärder som ska förenkla uthyrningsprocessen</p>

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Ledarskap och medarbetarskap (Medarbetarupplevelse, Ledarskapsindex)	<p>■ Att bolaget får en förhöjd sjukfrånvaro generellt samt pga. rådande pandemi</p> <p>12</p>	<p>Uppföljning och planer förändrade arbetssätt i de fall det blir en hög sjukfrånvaro</p> <p>Bolaget har en "corona-grupp" som följer händelseutvecklingen. Företagsledningen har identifierat risker som kan uppstå med anledning av pandemin varav ökad sjukfrånvaro är en av dessa.</p> <p>Generellt på bolaget så utbildas chefer i arbetsmiljö, nya rutiner för sjukanmälan har implementerats och en resurstärkning till HR inom området arbetsmiljö har skett.</p>
	<p>■ Att medarbetare tar emot gåva eller på annat sätt låter sig påverkas, t.ex. i beslutsfattande</p> <p>12</p>	<p>Information både internt och till externa samarbetspartners</p> <p>Riktad information till anställda och leverantörer inför jul</p> <p>Riktad information till grupper som i sin roll/befattning riskerar att utsättas för påverkan</p>
	<p>■ Att medarbetare upplever en ökad stress med anledning av bl.a. den digitala utvecklingen och de krav denna för med sig</p> <p>12</p>	<p>Uppföljning och stöd</p> <p>Ökad/fortsatt dialog med medarbetare för att fånga upp "riskfall"</p> <p>Utbildning för att minska den digitala stressen</p>
	<p>■ Att teamledares och chefers ledarskap utmanas av rådande pandemi och dess påverkan</p> <p>12</p>	<p>Information</p> <p>Regelbundna mail till chefer</p> <p>Information på intranät om vanligt förekommande frågor</p> <p>Säkerställande av att alla känner till rutiner</p>