



## **Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023**

### **Familjebostäder**

## **Innehållsförteckning**

<b>Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023.....</b>	<b>1</b>
<b>Familjebostäder .....</b>	<b>1</b>
<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>Riskarbete på Familjebostäder.....</b>	<b>3</b>
<b>Väsentlighets- och riskanalys.....</b>	<b>3</b>
<b>Internkontrollplan .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och     ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en     jämlig välfärd .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd     med .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra     ett bra jobb.....</b>	<b>11</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla     verksamhetsområden .....</b>	<b>11</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>12</b>

## Inledning

### RISKARBETE PÅ FAMILJEBOSTÄDER

Arbetet med att ta fram en årlig väsentlighets- och riskanalys med tillhörande internkontrollplan sker inom ramen för verksamhetsplaneringen för kommande år. Företagsledningen identifierar utmaningar under våren i samband med att affärsplanen revideras och dessa blir sedan vägledande för avdelningarnas planeringsarbete.

Mer konkreta risker kopplat till bolagsmålen identifieras av avdelningarnas ledningsgrupper och/eller av nyckelfunktioner i den aktuella verksamheten. Kvalitetsansvarig håller ihop arbetet och registrerar risker med tillhörande åtgärder/kontrollåtgärder i Stratsys (ILS:en). Det sammansatta materialet presenteras för företagsledningen som kalibrerar identifierade risker och definierade riskvärden utifrån ett bolagsperspektiv. Riskerna som framgår i denna rapport är de som företagsledningen bedöms vara mest väsentliga kopplat till våra bolagsmål.

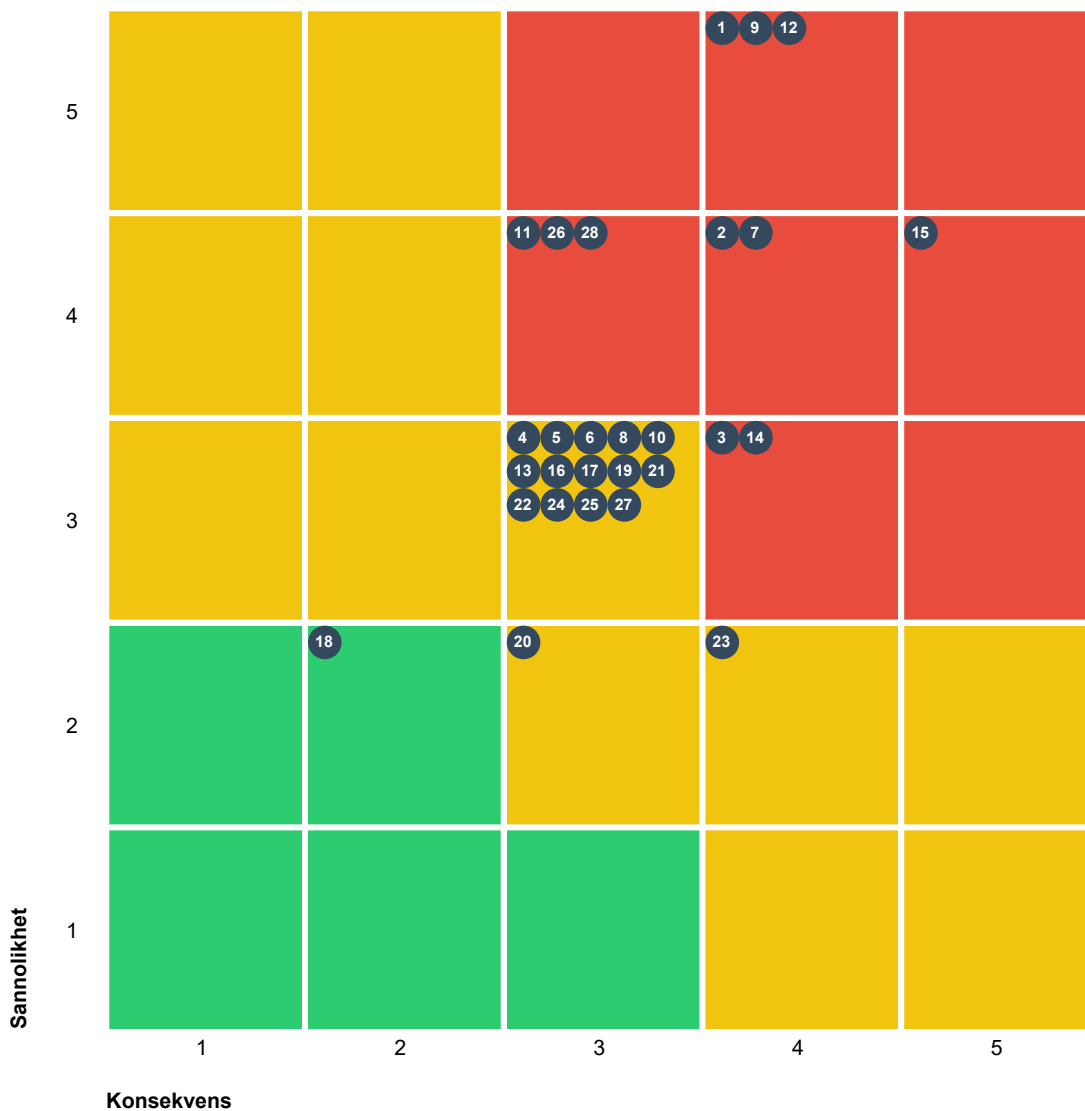
Väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen publiceras på intranätet efter styrelsens beslut.

Somt tidigare nämnts är riskarbetet under utveckling på Familjebostäder. Inom ramen för processutvecklingsarbetet identifieras även risker och kontroller som dokumenteras i systemet Qualiware. På så sätt får bolaget en struktur för identifiering, värdering och dokumentation av de verksamhetsnära riskerna. Arbetet med att identifiera och dokumentera risker i Qualiware har tillfälligt pausats under 2022 och fokus har istället varit att få till en hållbar huvudprocesskarta med underliggande delprocesser.

### Väsentlighets- och riskanalys

*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 riskmatrisen nedan syns alla oönskade händelser i VoR:en. Alla som har en stjärna ★ samt en kontrollaktivitet finns även i Internkontrollplanen längre ner i rapporten.



11 Kritisk 16 Medium 1 Låg Totalt: 28

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

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	Vårda fastighet	Utsläppsminimering	1	Att bolaget inte når uppsatt klimatmål i befintligt bestånd	5. Mycket sannolikt	4. Allvarlig	20	★
		Utveckla behov	2	Att elförsörjningen inte täcker utbyggnaden av laddplatser som sker i bolagets fastigheter	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
	Vårda fastighet, Utveckla fastighet	Utveckla behov	3	Att energieffektiviseringsåtgärder i såväl nyproducerade hus som i befintliga fastigheter inte lever upp till ställda energikrav	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	Erbjuda bostad, lokal, tilläggstjänster	Säkerställa tillträde	4	Att antalet lokalvakanser ökar	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Säkerställa tillträde	5	Att antalet tomtställda lägenheter och lokaler ökar till följd av långa ledtider och/eller förseningar i såväl ombyggnation som nyproduktion.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Från inköp till betalning	Följa upp/förvalta avtal	6	Att kostnaderna ökar till följd av ej ändamålsenliga avtal och icke affärsmässiga leverantörsförhållanden	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR




			7	■	Att leverantörsavtal inte följs upp på ett ändamålsenligt sätt	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
	Utveckla fastighet, Erbjud bostad, lokal, tilläggstjänster	Identifiera/registrera behov	8	■	Att förskolor i nyproduktion har en negativ påverkan på bolagets affärsmässighet då det är en utmaning att få ut marknadsmässiga hyror.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Vårda fastighet	Identifiera/registrera behov	9	■	Att fördyringar, försenad leverans, tekniska brister, brist på resurser och kompetens m.m. i underhållsprojekt genererar ökade kostnader för bolaget	5. Mycket sannolikt	4. Allvarlig	20	★
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	Erbjud bostad, lokal, tilläggstjänster	Säkerställa korrekt hyresförhållande	10	■	Bristande betalningsförmåga hos bolagets hyresgäster med risk att de inte kan betala hyran i tid.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Utveckla fastighet	Fastställa produkt	11	■	Att vi inte möter kundernas förväntningar i våra nyproduktionsprojekt	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Vårda fastighet	Identifiera/registrera behov, utveckla behov	12	■	Att investeringsramen och/eller vår förmåga inte räcker till för behovet av åtgärder inom underhåll/ombyggnad samt förväntningar från ägaren tex klimatanpassning samt laddstolpar.	5. Mycket sannolikt	4. Allvarlig	20	★
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Kompetensförsörjning	Attrahera medarbetare, utveckla och motivera medarbetare	13	■	Att bolaget får en ökad personalomsättning	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
			14	■	Att bolaget inte lyckas attrahera och rekryterat rätt kompetens.	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
	Utbetalning lön	Introducera medarbetare	15	■	Att medarbetare utsätts för hot eller skadas på jobbet som en konsekvens av ökat våld i samhället.	4. Sannolikt	5. Mycket allvarlig	20	★
		16	■	Att löner betalas ut felaktigt	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR	

		Utveckla och motivera medarbetare	17	■	Att medarbetare känner oro/motstånd inför planerade lokalförändringar	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Systematiskt informations säkerhetsarbete	Behörighetshantering	18	■	Att medarbetare har för omfattande behörigheter och därmed får tillgång till för mycket information	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		Dataskyddsförordningen	19	■	Att bolaget överför personuppgifter till tredje land	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Implementering av lokal anvisning	20	■	Att den lokala anvisningen inte arbetas fram 2023	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Incidenthantering	21	■	Att incidenter inte rapporteras i enlighet med framtagna rutiner	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Informationsklassning	22	■	Att informationsmängder inte har blivit kartlagda	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Informations säkerhet inom upphandlingsförfarande	23	■	Att IT-tjänster införskaffas utanför etablerad process	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		Lagring av personuppgifter	24	■	Att personuppgifter lagras på flera ställen alternativt på andra ställen än anvisat	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Utveckla erbjudande	Digital utveckling	25	■	Att den växande digitaliseringen innebär risk för ökad sårbarhet om system går ner alltså inte fungerar ändamålsenligt	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
			26	■	Att införandet av nya e-tjänster tar för lång tid alltså att digitaliseringar inte ger önskade effekter	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	Vårda fastighet	Avhjälpa fel/skada	27	■	Att det arbete som uppstår efter en kris/opplanerad händelse/incident inte hanteras systematiskt	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Tillsyn/skötsel	28	■	Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter. Risken är särskilt påtaglig i tyngdpunktsområden	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★

## Internkontrollplan

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.

### 2.1 STOCKHOLM SKA BLI KLIMATPOSITIVT – GENOM MINSKADE UTSLÄPP OCH ÖKAD KOLDIOXIDLAGRING

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Vårda fastighet	Utsläppsminimering	Ökad användning av förnybar energi, kravställning mot leverantörer	 Att bolaget inte når uppsatt klimatmål i befintligt bestånd 20	Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeting, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi.  Uppföljning av hur bolaget arbetar för att öka användningen av förnybar energi (t.ex. solceller) kommer att ske och vad detta arbete har resulterat i.
	Utveckla behov	Driftoptimering och uppföljning	 Att elförsörjningen inte täcker utbyggnaden av laddplatser som sker i bolagets fastigheter 16	Ett specifikt utvecklingsprojekt har startat för att säkerställa utbyggnad av nya el-laddstolpar. Kontroll kommer att ske av att projektet följer uppsatt tidplan och att det finns definierade effektmål.
Vårda fastighet, Utveckla fastighet	Utveckla behov	Driftoptimering och uppföljning	 Att energieffektiviseringsåtgärder i såväl nyproducerade hus som i befintliga fastigheter inte lever upp till ställda energikrav 12	Tillgången till bättre data och mätbara parametrar möjliggör att vi kan ställa ökade krav på entreprenörer. Kraven ska följas upp inom ramen för kontraktsuppföljning med entreprenören. Kontroll av att kraven på energieffektiviseringsåtgärder följs upp på dessa möten kommer att ske.





### 3.1 STOCKHOLMS EKONOMI ÄR STARK, HÅLLBAR OCH LÄGGER GRUNDEN FÖR EN JÄMLIK VÄLFÄRD



Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Erbjuda bostad, lokal, tilläggstjänster	Säkerställa tillträde	Ekonomisk uppföljning och kontroll, projektstyrning	<p>■ Att höjda räntor leder till ökade kostnader för bolaget, vilket minskar utrymmet för investeringar i underhåll, ombyggnation och nyproduktion</p> <p>20</p>	<p>Genom ett affärsmässigt agerande ska bolaget öka kassaflödet från löpande verksamhet i syfte att hålla nere skuldsättningen. Hur detta arbete bedrivs kommer att följas upp.</p> <p>Uppföljning av att det finns kontroller för att säkerställa en marknadsmässig avkastning i nyproduktion.</p>
	Marknadsföra objekt	Årlig extern värdering	<p>■ Att det sker en värdenedgång på fastigheter pga. förändrade marknadsförutsättningar, ökade vakanser, ökade kostnader eller brister i värderingsprocessen.</p> <p>1 2</p>	Kontroll av att extern årlig värdering genomförs
Från inköp till betalning	Följa upp/förvalta avtal	Uppföljningsmöten med leverantörer, interna avstämningar	<p>■ Att leverantörsavtal inte följs upp på ett ändamålsenligt sätt</p> <p>16</p>	Kontroll av fem avtal och att dessa följs upp enligt plan
Vårda fastighet	Identifiera/registrera behov	Uppföljning i projektstyrningsgruppen (PSG)	<p>■ Att fördyringar, försenad leverans, tekniska brister, brist på resurser och kompetens m.m. i underhållsprojekt genererar ökade kostnader för bolaget</p> <p>20</p>	Kontroll av att pågående underhållsprojekt har följts upp i projektstyrningsgruppen (PSG)

### 3.3 I STOCKHOLM SKA ALLA HA RÄTT TILL ETT BRA BOENDE SOM DE HAR RÅD


#### MED

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighet	Fastställa produkt	Uppföljning i form av enkät till kunder i nyproduktion, åtgärder utifrån inkomna svar	 Att vi inte möter kundernas förväntningar i våra nyproduktionsprojekt 12	Kontroll av att garantiåtgärder följs upp och att ansvaret kopplat till detta arbete är tydligt .
Vårda fastighet	Identifiera/registrera behov, utveckla behov	Projektstyrning (inkl. uppföljning)	 Att investeringsramen och/eller vår förmåga inte räcker till för behovet av åtgärder inom underhåll/ombyggnad samt förväntningar från ägaren tex klimatanpassning samt laddstolpar. 20	Kontroll av att underhålls- och ombyggnadsprojekt innehåller tydliga effektmål och att dessa följs upp löpande

### 3.4 MEDARBETARE I STOCKHOLM SKA GES GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT GÖRA ETT BRA JOBB

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Kompetensförsörjning	Attrahera medarbetare, utveckla och motivera medarbetare	Planer för kompetensförsörjning samt satsningar utifrån dessa, erbjuda traineetjänster för att locka unga medarbetare, ledarskapsutveckling, översyn av anställningsvillkor	12  Att bolaget inte lyckas attrahera och rekryterat rätt kompetens.	Kontroll av att kompetensförsörjningsstrategin är uppdaterad samt att det genomförts avslutningssamtal med medarbetare som slutat på bolaget
	Introducera medarbetare	Utbildningar för att minimera risker, årliga riskbedömningar som följs upp, rutiner	20  Att medarbetare utsätts för hot eller skadas på jobbet som en konsekvens av ökat våld i samhället.	Kontroll av att alla medarbetare erbjuds utbildning i hot och våld samt att uppföljning sker på individnivå. Kontroll av att det finns dokumenterade och uppdaterade rutiner på området samt att riskbedömningar genomförs minst årligen.

### 3.5 HÖG BEREDSKAP OCH STARK RÅDIGHET SKA RÅDA I ALLA VERKSAMHETSOMRÅDEN

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla erbjudande	Digital utveckling	Rutiner för test av säkerhet samt för genomförande av backup	12  Att införandet av nya e-tjänster tar för lång tid alt. att digitaliseringar inte ger önskade effekter	Kontroll av att rutiner finns och att dessa är uppdaterade. Uppföljning av att dialog förs med leverantörer samt att digitaliseringsprojekt som är aktuella under 2023 har definierade effektmål och att dessa följs upp.

### 3.6 TRYGGHETEN SKA ÖKA GENOM FÖREBYGGANDE INSATSER

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Vårda fastighet	Tillsyn/skötsel	Årlig hyresgästenkät för att mäta upplevd trygghet, åtgärder utifrån enkätresultat, ronderingar, felanmälningar	■ 12 Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter. Risken är särskilt påtaglig i tyngdpunktsområden	Uppföljning av hur hyresgästenkät omsätts i konkreta åtgärder, att ronderingar sker samt att registrerade felanmälningar omhändertas.