



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (11)  
2023-01-11

# Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan Bolagen 2023 Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Beskrivning av arbetet med intern kontroll.....</b>	<b>3</b>
<b>Väsentlighets- och riskanalys.....</b>	<b>5</b>
<b>Internkontrollplan .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>11</b>

## **Inledning**

Bolaget upprättar årligen en internkontrollplan som övergripande klargör hur en god internkontroll ska åstadkommas och upprätthållas under det kommande året.

Internkontrollen ska säkerställa att:

- verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- lagar, förordningar och styrdokument följs

## **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.

Micasa Fastigheter arbetar ständigt med att förbättra rutiner, arbetsprocesser och att dokumentera dessa. Bolaget har en grupp av internrevisorer som har till uppgift att utföra granskningar som är integrerat med processen för den granskning som genomförs för bolagets verksamhetsledningssystem. Den systematik som tillämpas i granskningsarbetet av bolagets verksamhetsledningssystem används även för internkontrollen.

### **Väsentlighets- och riskanalys**

Bolaget har identifierat de viktigaste processerna för att nå målen och för att kunna bedriva verksamheten med utgångspunkt från kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet, bolagets ägardirektiv samt tagit hänsyn till gällande lagstiftning, föreskrifter, riktlinjer, policys, arbets- och rutinbeskrivningar och tidigare revisioner.

I väsentlighets- och riskanalysen, som integrerats med bolagets riskanalys inom hållbarhetsområdet, har bolaget identifierat risker som kan påverka verksamheternas möjligheter att genomföra sitt uppdrag och uppnå sina mål samt uppskattat sannolikheten och konsekvensen för att en oönskad händelse ska inträffa.

Utifrån analysen har bolaget tagit fram en tvåårig internkontrollplan för 2022 och 2023, där samtliga risker med höga riskvärden ska kontrolleras. Analysen gjordes under hösten 2021. Revidering av analysen har gjorts under 2022.

### **Internkontrollpunkter**

Följande punkter har gått igenom under 2022:

- Hantering och förebyggande av vattenläckage
- Motverkande och hantering av inbrott i tomställda lokaler
- Hantering av materialval
- Hantering av administrativa system och informationstillgångar
- Hantering av fastighetsägaransvar
- Säkerställa en god inomhusmiljö i bolagets byggnader

Under 2023 gås följande punkter igenom:

- Avtalsuppföljning
- Investeringsutrymme
- Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter
- Hantering av ägardirektiv och uppdrag från staden
- Personal
- Försäkring av bolagets fastigheter

Nedan följer en utförligare beskrivning av revisionsuppdragen för 2023:

- **Avtalsuppföljning**

Syfte med revision: Säkerställa att bolaget får varor/tjänster i enlighet med upphandlad kvalitet

Revisionsobjekt: Avtalsuppföljning

Revisionskriterier:

Säkerställa att följande efterlevs:

- Stockholms stads program för inköp 2020-2023
- Efterlevnad av rutiner, god kvalitet och kundnytta

Identifierad risk: Risk att bolaget inte får upphandlad vara/tjänst till upphandlad kvalitet, att arbete inte utförs som det är beställt .

Kontrollmoment: Plan för avtalsuppföljning

- **Investeringsutrymme**

Syfte med revision: Att säkerställa att ekonomiskt utrymme finns för kommande investeringar som behövs

Revisionsobjekt: Förvaltningsstrategi, planerat underhåll och budgetprocess

Revisionskriterier:

Säkerställa att följande efterlevs:

- Stockholms stads investeringsstrategi
- Äldreboendeplan
- Plan för utbyggnad av seniorboende
- Flerårsbudget
- Efterlevnad av rutiner, god kvalitet och kundnytta

Identifierad risk: Risk för att det inte finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga investeringar som behövs och risk för kraftigt ökad inflation och ränteförändringar.

Kontrollmoment: Ekonomisk uppföljning och projektuppföljning

- **Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter**

Syfte med revision: Säkerställa att bolaget har adekvata arbetssätt för att hantera och förebygga olägenheter (lukt, ljus, ljud eller skadedjur) i bolagets fastigheter

Revisionsobjekt: Driftledning, avtalsuppföljning och åtgärdshantering

Revisionskriterier:

- Miljöbalken
- Plan och bygglagen

Identifierad risk: Olägenheter i bolagets fastigheter. Störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur (risk 6).

Kontrollmoment: Uppföljning felanmälan, myndighetsbesiktning och -föreläggande.

- **Hantering av ägardirektiv och uppdrag från staden**

Syfte med revision: Säkerställa att bolaget hanterar, utför och rapporterar ägardirektiv och uppdrag från staden

Revisionsobjekt: Verksamhetsplanering, budgetprocess och uppföljning

Revisionskriterier:

- Ägardirektiv och kompletterande ägardirektiv Micasa Fastigheter
- Direktiv för nämnder och bolagsstyrelser i budgeten
- Gällande program och handlingsplaner från staden som berör bolaget

Identifierad risk: Att hantering av ägardirektiv och uppdrag från staden sker bristfälligt.

Kontrollmoment: Tertialrapportering

- **Personal**

Syfte med revision: Säkerställa att uppföljning görs när personal slutar och att det finns ett arbete för att minska personalomsättningen

Revisionsobjekt: Kompetensförsörjning

Revisionskriterier:

- Stockholms stads personalpolicy

Identifierad risk: Förlust av kompetent personal.

Kontrollmoment: Uppföljning HR

- **Försäkring av bolagets fastigheter**

Syfte med revision: Att bolagets fastigheter har försäkringar som täcker eventuella händelser

Revisionsobjekt: Försäkring av bolagets fastigheter, planerat underhåll och fastighetsdrift

Revisionskriterier:

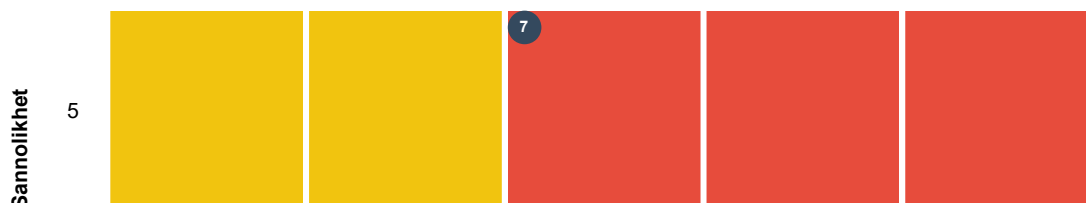
- Försäkringsvillkor

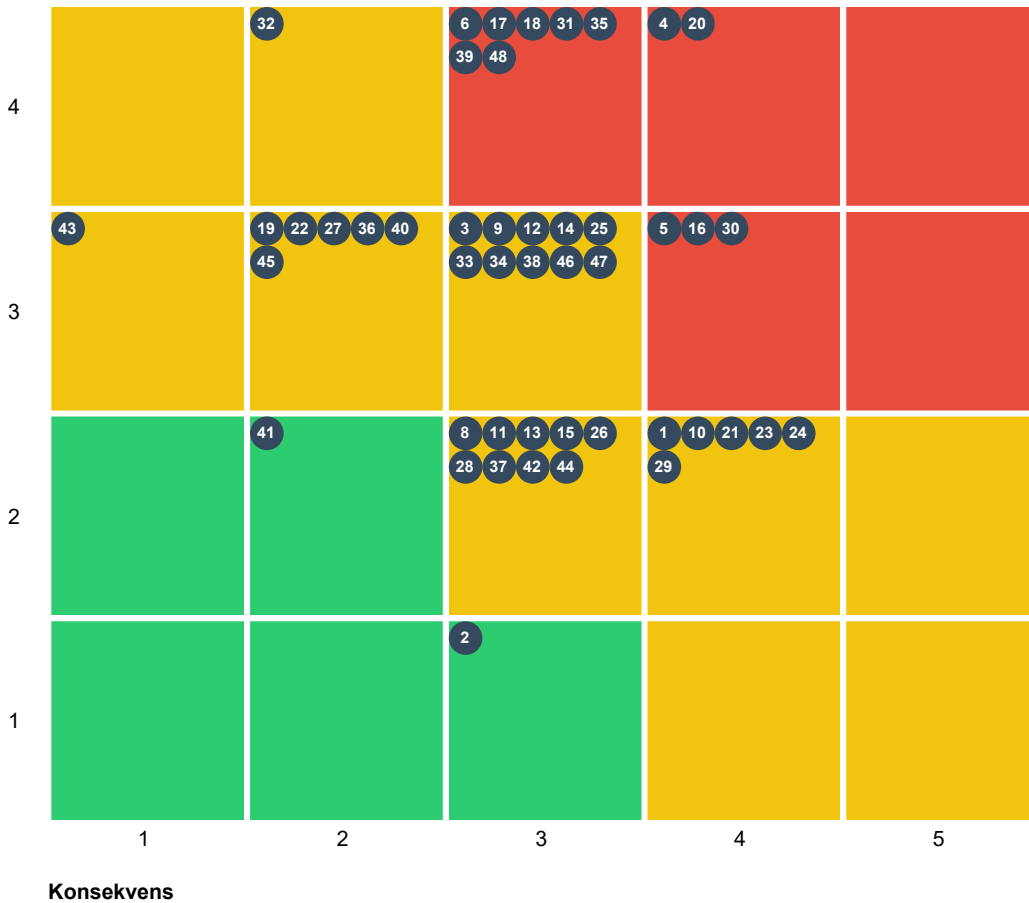
Identifierad risk: Säkerställa drift och underhåll i fastigheterna så att försäkringen gäller när/om det händer något i fastigheten.

Kontrollmoment: Dialog med St Erik Försäkring

## Väsentlighets- och riskanalys

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.





13 Kritisk 33 Medium 2 Låg Totalt: 48

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
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	Bostadsuthyrning	1	Diskriminering mot kunder	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		2	Risk för mutor	1. Osannolikt	3. Kännbar	3	Nej, endast VoR
	Dialog med hyresgäster	3	Att hyresgäster inte upplever att bolaget överväger deras åsikter	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Fastighetsägaransvar	4	Brister i fastighetsägaransvar	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
			ar, att bolaget inte når upp till lagstiftning gällande fastighetsägaransvar				
	Försäkring av bolagets fastigheter	5	■ Säkerställa drift och underhåll i fastigheterna så att försäkringen gäller när/om det händer något i fastigheten	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
	Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter	6	■ Olägenheter i bolagets fastigheter. Störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Hantering av skador i bolagets fastigheter	7	■ Risk för skador på grund av vattenläckage orsakat av exempelvis äldre stammar och stopp i avlopp	5. Mycket sannolikt	3. Kännbar	15	★
8		■ Risken för skador på bolagets fastigheter orsakade av exempelvis brand	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR	
9		■ Risken för skador på bolagets fastigheter på grund av kraftiga skyfall	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR	
	Kontinuitetshantering	10	■ Brister i kontinuitetshantering leder till svårigheter att upprätthålla åtagande vid kris	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
	Lokaluthyrning	11	■ Risk för mutor	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Processer	12	■ Att beskrivna processer inte följs	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		13	■ Bristfälliga processer i bolaget	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Säkerställ ändamålsenliga bostäder för målgruppen	14	■ Bristande kvalitet som leder till att äldre måste flytta	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr		Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	Energianvändning	15	■	Kraftigt ökad energianvändning	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	God inomhusmiljö	16	■	Bristfällig inomhusmiljö som leder till ohälsa	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
	Teknik, material och konstruktionsval	17	■	Bristande LCA/LCC, ohälsosamma material, kort livslängd osv..	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	Budget i balans	18	■	Risk för kraftigt ökad inflation och ränteförändringar	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
		19	■	Risken finns kring skärpt lagstiftning inom olika områden som medför högre kostnader för bolaget.	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
	Investeringsutrymme	20	■	Risk för att det inte finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga investeringar som behövs	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	Byggprojekt	21	■	Bristfällig byggherre / bristfällig beställarkompetens	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		22	■	Icke laglig arbetskraft hos entreprenörer	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		23	■	Marknadsrisk (korruption)	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Arbetsmiljö	24	■	Bolagets medarbetare utsätts för hot- och våldssituationer	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		25	■	Bristande arbetsmiljö som leder till att medarbetare drabbas av arbetsrelaterade sjukdomar.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	





KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
		26	 <b>Diskriminering och kränkande särbehandling mot personal</b>	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		27	 <b>Diskriminering och kränkande särbehandling mot personal från extern part</b>	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		28	 <b>Ofredande/övergrepp</b>	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		29	 <b>Olycksfall</b>	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
	<b>Avtalsuppföljning</b>	30	 <b>Risk att bolaget inte får upphandlad vara/tjänst till upphandlad kvalitet, att arbete inte utförs som det är beställt</b>	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	
	<b>Informationsförvaltning</b>	31	 <b>Bristande förvaltning av administrativa system och informationstillgångar</b>	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	
		32	 <b>Felaktig redovisning (verksamhetsuppföljning) och bristande transparens</b>	4. Sannolikt	2. Lindrig	8	Nej, endast VoR
	<b>Leverantörförhållanden</b>	33	 <b>Risk för mutor</b>	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	<b>Personal</b>	34	 <b>Bristande kompetens hos bolagets medarbetare</b>	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		35	 <b>Förlust av kompetent personal</b>	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	
		36	 <b>Könsfördelning inom tjänsteområden är ojämförbar</b>	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		37	 <b>Lönepolicyn följs inte</b>	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
	Politisk styrning	38	 Svårigheter att attrahera kompetent personal	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		39	 Att hantering av ägardirektiv och uppdrag från staden sker bristfälligt	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	
		40	 Risk för politisk detaljstyrning	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
	Upphandling	41	 Bristande arbetsrättsliga krav i samband med upphandling	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
		42	 Risk för mutor	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	Dialog med civilsamhälle	43	 Personer som bor i närheten av bolaget fastigheter upplever bolaget inte bryr sig om lokalsamhället	3. Möjlig	1. Försumbar	3
Tillgänglighetsarbete		44	 Bristande tillgänglighet medför att personer med funktionsvariationer inte kan vistas i miljöerna	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		45	 Ökade kostnader för tillgänglighetsanpassningar i VoB, LSS- och gruppboenden	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
Trygghetsarbete		46	 Att miljöer i bolagets fastigheter upplevs som otrygga av hyresgäster	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		47	 Brister i underhåll som leder till otrygghet (broken window theory)	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		48	 Inbrott i tomställda fastigheter	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	

## Internkontrollplan

### 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Försäkring av bolagets fastigheter	12  Säkerställa drift och underhåll i fastigheterna så att försäkringen gäller när/om det händer något i fastigheten	Intern revision 2023
Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter	12  Olägenheter i bolagets fastigheter. Störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur.	Intern revision 2023

### 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Budget i balans	12  Risk för kraftigt ökad inflation och ränteförändringar	Intern revision 2023
Investeringsutrymme	16  Risk för att det inte finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga investeringar som behövs	Intern revision 2023

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Avtalsuppföljning	12  Risk att bolaget inte får upphandlad vara/tjänst till upphandlad kvalitet, att arbete inte utförs som det är beställt	Intern revision 2023
Personal	12  Förlust av kompetent personal	Intern revision 2023
Politisk styrning	12  Att hantering av ägardirektiv och uppdrag från staden sker bristfälligt	Intern revision 2023