



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

Sid. 1 (9)  
2023-01-02

# Internkontrollplan Bolagen 2023

## AB Svenska Bostäder

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## **Innehållsförteckning**

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Beskrivning av arbetet med intern kontroll</b> .....	<b>3</b>
<b>Internkontrollplan</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd</b> .....	<b>4</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb</b> .....	<b>7</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden</b> .....	<b>7</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser</b> .....	<b>9</b>

## **Inledning**

Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i ”Anvisningar för bolagens arbete med internkontroll” från Stadshus AB 2020-03-25, där följande framgår:

”Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagens ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

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

Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter.”

”Väsentlighets- och riskanalysen utgör grunden för arbetet med intern kontroll.”

”De processer och arbetssätt som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges verksamhetsmål och bedriva verksamheten resurseffektivt ska identifieras.”

Svenska Bostäders internkontrollplan omfattar även Stadsholmen.

## **Beskrivning av arbetet med internkontroll**

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.

### **System för internkontroll**

Svenska Bostäder har ett ledningssystem som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning, Ledningssystemet ska vara lätt att förstå, följa och förbättra. Som en del av ledningssystemet genomförs kontroller och revisioner.

I ledningssystemet har vi kartlagt bolagets lednings-, huvud och stödprocesser. Effektiva processer bidrar till att bolaget når sina mål, som i sin tur har en tydlig koppling till kommunfullmäktiges inriktningsmål. Internkontrollplanen utgår från de riskanalyser som görs i företagsledningen avseende strategiska risker. I samband med verksamhetsplaneringen görs även riskanalyser på avdelningar, enheter och distrikt, där också linjerisker kompletteras. Dessa riskanalyser följs upp tertialsvis, medan internkontrollplanen följs upp i samband med årsbokslutet/verksamhetsberättelsen.

Internkontrollarbetet är en viktig del i ledningssystemet. Kontrollmomenten innefattar både systematiska löpande kontroller och specifika kontrollaktiviteter/revisioner. Kontrollaktiviteterna utgår från riskanalyser och fokuserar på processer och arbetssätt, men innefattar även att granska styrningen inom berörda avdelningar. Utöver sambandet med riskanalyserna ingår väsentliga aspekter kopplade till miljöledningssystemet i kontrollaktiviteterna

Viktiga syften med Svenska Bostäders internkontroll är att hantera väsentliga risker, upptäcka systematiska



avvikelser och bidra till förbättringsarbetet.

Respektive processägare ansvarar i samråd med berörda linjechefer för genomförandet av systematiska kontroller. Revisionsledaren planerar och leder arbetet med kontrollaktiviteter, med stöd av utsedda internrevisorer. Återrapportering sker till processägare och processamordnare samt ansvarig chef. Processägaren är ansvarig för att ta fram åtgärdsplaner utifrån de avvikelser och förslag till förbättringar som framkommer vid kontrollaktiviteterna. Revisionsrapporter och åtgärdsplaner sammanfattas årligen vid "Ledningens genomgång".




Bolagets arbete med riskhantering och internkontroll är beskrivet i processen "Identifiera och hantera risker" samt i rutiner för riskhantering och internrevisioner.




## Internkontrollplan

### 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring


Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighetsbeståndet	Bygga nytt	Etablera uppdaterad strategi för nybyggnad, för att möta marknaden. Kostnadsfokus under hela projektutvecklingen. Möjliggöra industriella lösningar där det är möjligt.	 Risk att fördyrade materialkostnader påverkar våra produkter och tjänster. 1 2	Kontrollera att en nybyggnadsstrategi har beslutats och att tillämpning har inletts.
	Bygga nytt	Genomföra systematiska möten med Stadshus AB, bostadsbolagen och Exploateringskontoret. Ta fram statusrapport till ledning och styrelse varannat möte. Genomföra resursplanering på "rätt" projekt för att nå målet.	 Risk att inte nå målet gällande antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag. 1 2	Kontrollera att nybyggnadsrapporter levereras enligt plan.

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


Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	Ekonomi - vakanser	Avtalsuppföljning med Bostadsförmedlingen för att minska ledtider.	 Vi lyckas inte minska andelen vakanta lägenheter i den volym som budget kräver. 1 2	Följa upp att statistik på ledtider.
		Följa upp vakansgrad månadsvis i dialog mellan distrikt/Stadsholmen och uthyrningsenheten.	 Minskad efterfrågan på lokaler och bostäder: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt. 1 2	Säkerställa att uppföljning sker och att åtgärder dokumenteras och genomförs vid avvikelser.
Planera verksamheten	Hantering av brottslighet och korruption.	Bevara information i process med uthyrning, överlåtelse, byte och	 Brottslighet och korruption: Det finns en risk att medarbetare utsätts 1 2	Genomföra stickprovskontroll och säkerställa att rutin för intern kontroll och

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		andrahandsuthyrning för att kunna utföra intern kontroll. Skapa rutin för intern kontroll. Gallra när behov av internkontroll är uppfyllt.	för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott (exempelvis vad gäller tilldelning av hyreskontrakt).	gallringsförfarande är framtagen och att interna kontroller genomförs.  Medarbetare som fattar beslut om kontraktstilldelning är riskexponerade personer. Kontrollera via månadsvisa stickprov det införda arbetssättet med dualitet vid kontraktstilldelning och utredningar av misstänkt felaktiga uthyrningar.
		Genomföra antikorrupsionsutbildning för samtliga medarbetare, samt löpande föra dialog på arbetsplatsträffar kring situationer som kan uppstå och öka chefernas förmåga att fånga upp och agera på signaler från medarbetarna.	1  Brottslighet och 2 korruption: Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott (exempelvis vad gäller tilldelning av hyreskontrakt och upphandlingar).	Kontrollera att alla medarbetare blivit kallade och deltagit i antikorrupsionsutbildning.
		Genomföra de aktiviteter som är identifierade i den tvärfunktionella gruppen om antikorrupsion: utbildning, information, kartläggning av risker etc.	1  Brottslighet och 2 korruption: Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott (exempelvis vad gäller tilldelning av hyreskontrakt och upphandlingar).	Kontrollera att alla handlingsförslag från den tvärfunktionella planeringen har genomförts, alternativt är beaktade i planeringen.  Kontrollera att rutiner och styrdokument som krävs för att motverka brottslighet och korruption är uppdaterade, kända och förankrade i organisationen.  Stickprovskontroll i tre byggprojekt för att säkerställa att processen för attestering av inköp har följts
Planera verksamheten	Ekonomi - resultatkrav	Följa upp utvecklingen av vakanser för bostäder och lokaler.	1  Svårighet att klara 2 resultatkravet när räntan och avskrivningarna ökar, inflationen är hög och det är höga kostnadsökningar på material och tjänster	Tertialsvis kontroll av att relaterade aktiviteter i verksamhetsplanen under målet "Långsiktigt hållbar ekonomi" genomförs.





Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
			samtidigt som vi ställer om underhållet till högre kostnadsandel.	
		Minska risken för akuta reparationer genom att besiktiga fastigheterna ofta för att upptäcka och åtgärda skador i tidigt skede.	<p>■ Svårighet att klara resultatkravet när räntan och avskrivningarna ökar, inflationen är hög och det är höga kostnadsökningar på material och tjänster samtidigt som vi ställer om underhållet till högre kostnadsandel.</p> <p>1 2</p>	Genom stickprov kontrollera att besiktningar genomförs enligt rutin, samt hur resultatet dokumenteras.
	Ekonomi - resultatkrav, hantering av extern påverkan.	Genomföra ekonomisk simulering. Tertialsvisa genomgångar med VD, Ekonomichef och Controllerchef. Omvärldsbevaka och analysera investeringsprojekt utifrån både projektprognoser och avkastningskrav.	<p>■ Förändrade konjunkturella och finansiella förutsättningar: Inflation och höjd ränta påverkar bolagets resultat genom att kostnaderna ökar. Med viss fördröjning påverkas även avkastningskrav och därmed fastigheternas marknadsvärden vilket kan leda till nedskrivningsbehov.</p> <p>1 2</p>	Kontrollera hur arbetet med ekonomisk simulering fortlöper.
Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	Fortsätta det påbörjade förändringsarbetet med att införa kategoristyrkt inköp, nytt inköpssystem och avtalscontrolling.	<p>■ Upphandlingar: Om de inte genomförs korrekt kan de leda till otydlighet, att vi inte lever upp till gällande lagkrav och ökade kostnader.</p> <p>1 2</p>	Via tertialsvis projektrevision kontrollera status i införandet av kategoristyrkt inköp, nytt inköpssystem och avtalscontrolling.
		Kontinuerlig utbildning av medarbetare inklusive bevakning av rättspraxis inom området. Flertalet upphandlingar, såsom tekniska konsulter och ramavtal inom byggsektorn, ska genomföras enligt kvalitetssäkrade upphandlingsdokument. Intern granskning av upphandlingsdokument innan annonsering samt extern juridisk granskning av utsedda upphandlingsdokument.	<p>■ Upphandlingar: Om de inte genomförs korrekt kan de leda till otydlighet, att vi inte lever upp till gällande lagkrav och ökade kostnader.</p> <p>1 2</p>	Kontroll genom 10 stickprov tertialsvis av hur urvalet går till när Svenska Bostäder anlitar leverantörer, konsulter och underleverantörer i byggverksamheten.
Utföra yttre och inre underhåll	Utföra yttre och inre underhåll	Identifiera och genomföra förebyggande	<p>■ Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de</p> <p>1 2</p>	Kontrollera att bolaget följer upp

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		åtgärder, samt ta fram tydlig plan för de fastigheter där underhåll skjuts på framtiden.	fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.	underhållsplanen i tertialrapporterna.
		Månadsuppföljning av konto för akuta reparationer på samtliga distrikt/Stadsholmen.	 Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden. 1 2	Granska att uppföljning sker och att åtgärder vidtas.

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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta och utveckla HR-stöd	Förvalta och utveckla HR-stöd - otrygghet	Utbildning och fördjupad kompetensutveckling, flera verktyg för att hantera olika situationer. Tydligt ställningstagande - nolltolerans för hot mot våra anställda.	 Otryggheten och risken för hot och våld ökar för medarbetarna på grund av utvecklingen i omvärlden och vårt intensifierade arbete mot störningar och oriktiga hyresförhållanden. 1 2	Kontrollera status på kompetensutveckling tertialvis.

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Systematiskt informationssäkerhets arbete	Behörighetshantering	Efterlevnad av fastställd rutin för behörighetsstyrning kontrolleras, av informationsägare och ISAM, för ett urval av tjänster/system.	 Rutin för hantering av behörigheter efterlevs ej av informationsägaren och uppföljning saknas 1 2	Säkerställ att kontroll av efterlevnad av rutin för behörighetsstyrning sker och dokumenteras.
	Implementering av lokal anvisning	Kontrollera utvalda rollers möjlighet att efterleva uppsatta förväntningar.	 Utpekade roller och definierat ansvar i den lokala anvisningen accepteras ej i organisationen vilket leder till att föreslaget systematiska informationssäkerhets- och dataskyddsarbete ej kan etableras. 6	Genom stickprovsvisa intervjuer kontrollera förankring och acceptans i organisationen.
	Incidenthantering	Periodiskt under verksamhetsåret utvärdera förståelsen av begreppet "Incident" i organisationen.	 Definitionen av begreppet "incident" är otydlig och oklar i organisationen vilket leder till att uppkomna incidenter inte rapporteras. 1 2	Genom intervjuer kontrollera förståelsen för begreppet incident i organisationen. som ett komplement till den systematiska kontrollen.
	Informationsklassning	Arbeta aktivt med säkerhetsarbete kring hantering av text och	 Informationssäkerhet: Brister kan bland annat leda till att 1 2	Genom tertialsvisa stickprov kontrollera hur hanteringen av

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		bilder samt rutinerna kring informationsklassning.	känslig information sprids,	text och bilder sker, kopplat till rutinerna och direktivet Schrems 2.
		Säkerställa att våra system har genomgått klassificering.	<p>■ Informations- &amp; IT-säkerhet: Brister kan bland annat leda till att känslig information sprids, att manipulation av data i våra system sker, att dataförluster uppstår eller att vi inte lever upp till gällande lagkrav. Det kan få ekonomiska konsekvenser och innebära fara för liv och hälsa.</p> <p>1 2</p>	Tertialsvis kontrollera status i systemklassningen.
	Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarand e	Periodiskt kontrollera att medarbetare genomför upphandlingar enligt etablerade processer i Verksam och är medvetna om vilka krav som ska inkluderas.	<p>■ Ansvar i upphandlingsprocess en är otydligt utformad vilket leder till att krav för informationssäkerhet ej inkluderas i upphandlingar och inköp.</p> <p>1 2</p>	Kontrollera att den systematiska kontrollen genomförs, vilket resultat den ger och om åtgärder sätts in vid avvikelser.
	IT-säkerhet	Det pågår en särskild aktivitet runt IT-säkerhet som kommer rendera en åtgärdsplan för 2023.	<p>■ IT-säkerhet: Brister kan bland annat leda till att känslig information sprids, att manipulation av data i våra system sker, att dataförluster uppstår eller att vi inte lever upp till gällande lagkrav.</p> <p>1 2</p>	Bevaka aktiviteten runt IT-säkerhet, att en åtgärdsplan tas fram, och att åtgärder genomförs.
	Utveckling av systematiskt informationssäkerhets arbete	Fortsätta arbetet inom ramen för Informationssäkerhets projektet.	<p>■ Informations- &amp; IT-säkerhet: Brister kan bland annat leda till att känslig information sprids, att manipulation av data i våra system sker, att dataförluster uppstår eller att vi inte lever upp till gällande lagkrav. Det kan få ekonomiska konsekvenser och innebära fara för liv och hälsa.</p> <p>1 2</p>	Via projektrevision kontrollera status i projektet.
		Följa upp tertialvis att alla medarbetare genomfört obligatoriska utbildningar.	<p>■ Informationssäkerhet: Brister kan bland annat leda till att känslig information sprids, att manipulation av data i våra system sker, att dataförluster uppstår eller att vi inte lever</p> <p>1 2</p>	Kontrollera att uppföljning av utbildningsinsatser sker.



Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
			upp till gällande lagkrav.	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	Förvaltning - klimatåtgärder	Utifrån fördjupad analys av högriskfastigheter genomföra åtgärder, löpande följa utvecklingen och identifiera nya riskfastigheter och lära av andra. Årligen följa upp index upplevd värmekomfort sommartid.	<p>■ Klimatförändringar:</p> <p>1 En ökad frekvens av</p> <p>6 extremväder med skyfall och höga temperaturer, riskerar leda till negativ påverkan på våra hyresgästers hälsa, skador på våra fastigheter och ökade försäkringskostnader.</p>	Följa upp att vi genomför åtgärder i högriskfastigheter i befintligt bestånd, samt hur Klimatanpassningsprojektet omhändertagits i organisationen och hur arbetet fortsätter med att säkerställa att förebyggande åtgärder avseende skyfall genomförs i nybyggnationsprojekt.
		Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.	<p>■ Klimatförändringar:</p> <p>1 En ökad frekvens av</p> <p>6 extremväder med skyfall och höga temperaturer, riskerar leda till negativ påverkan på våra hyresgästers hälsa, skador på våra fastigheter och ökade försäkringskostnader.</p>	Kontrollera status i förebyggande åtgärder geom intervjuer med ansvariga, samt söka stöd i statistik.
	Förvaltning - trygghetsskapande åtgärder	Informera hyresgästerna om brandskydd. Säkerställa brandskyddsåtgärder i beståndet samt en tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet. Följa upp månadsvis genomförd SBA-rondering/förvaltarområde.	<p>■ Fastighetsbrand: En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av organisationen.</p> <p>1</p> <p>2</p>	Följa upp tidigare genomförd internrevision av Systematiskt brandskyddsarbete, inklusive att genomföra stickprov på att bolaget har protokollförda SBA-ronderingar.
Förvaltning - trygghetsskapande åtgärder	Årlig genomgång för att säkerställa att våra rutiner är uppdaterade och kända i verksamheten.	<p>■ Hot och våld: En ökad social oro, exempelvis pga. narkotikaförsäljning, gängkriminalitet och skjutningar, ökar risken för våra medarbetare att hamna i hotfulla situationer samt leder till att den upplevda otryggheten – både för boende och våra medarbetare – ökar.</p> <p>1</p> <p>2</p>	Säkerställa att genomgång av rutiner sker.	