



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

Sid. 1 (8)
2022-02-03

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan Bolagen 2022 AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Inledning	3
Beskrivning av arbetet med intern kontroll	3
Väsentlighets- och riskanalys	4
Internkontrollplan	7
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	7
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	8
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	8

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 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.

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 görs 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 är uppbyggd utifrån de riskanalyser som görs på avdelningar, enheter och distrikt i samband med verksamhetsplaneringen. Dessa riskanalyser följs upp tertialsvis.

Internkontrollerna är en viktig del i ledningssystemet. Kontrollerna utgår från verksamhetens riskanalyser och fokuserar på processer, men innefattar även att granska styrningen inom berörda avdelningar. Viktiga syften med Svenska Bostäders internkontroll är att hantera väsentliga risker, upptäcka systematiska avvikelser och bidra till förbättringsarbetet.

Internkontrollplanen utgår från en ”Väsentlighets- och riskanalys (VoR)”. Här redovisas strategiska risker/ oönskade händelser från avdelningarnas riskanalyser. Systematiska kontroller och åtgärder noteras i ILS (visualiseras inte i rapporten).

Avsnittet ”Internkontrollplan” redovisar de risker från VoR som Svenska Bostäder har valt att prioritera för kontrollaktiviteter och internrevisioner under 2022.

Under 2022 ligger fokus på att revidera processerna:

- Hantera dataskydd
- Hantera och redovisa allmänna handlingar
- Hyra ut och hantera tillträde - lokaler

Planeringen inkluderar även revisioner inom miljöområdet:

- Miljöledningssystemet
- Uppföljning av leverantörers efterlevnad av miljökrav genom stickprov

Arbete med att genomföra en fördjupad bolagsövergripande kartläggning av var risker för mutor och korruption uppstår i verksamheten pågår. I kartläggningen ingår att titta på om befintliga rutiner och kontroller behöver utvecklas i förebyggande syfte. Kartläggningen ska färdigställas innan årsskiftet, utvecklingsarbete utifrån kartläggningens resultat inleds under 2022.

Parallellt med dessa fokusområden sker tertialvisa uppföljningar av utvecklingsprojekt, uppföljning av tidigare års internrevisioner, samt mindre omfattande kontrollaktiviteter.

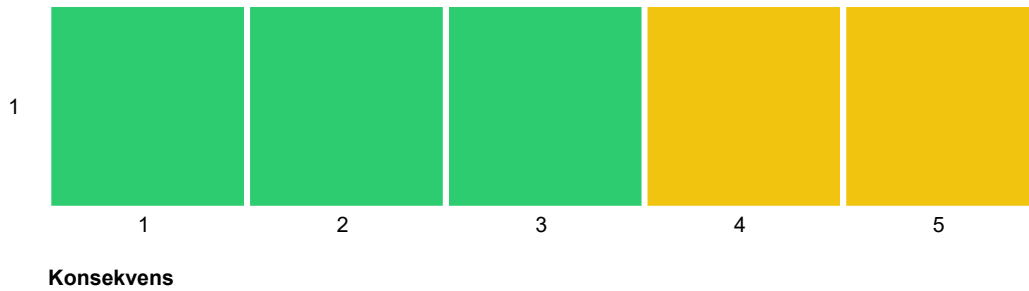
System för intern kontroll

Respektive processägare ansvarar i samråd med berörda linjechefer för genomförandet av systematiska kontroller. Revisionsledaren planerar och leder arbetet med internrevisioner, vid behov med stöd av utsedda internrevisorer, och uppföljning av systematiska kontroller. 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 i Internrevisionerna. Revisionsrapporter och åtgärdsplaner sammanfattas årligen vid "Ledningens genomgång".

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.







9 Kritisk 9 Medium Totalt: 18

Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens
Kritisk	5 Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
Medium	4 Sannolikt	Allvarlig
Låg	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 välkött stad att bo och vistas i	Förvalta	1	Brister i fastighetssystemet påverkar vår möjlighet att tillgodose kundernas behov och att jobba proaktivt.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
		2	Fastighetsfel och störningar i kommunikations- eller fastighetssystem.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		3	Olycka till följd av brister i vårt fastighetsägaransvar.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		4	Våra medarbetare kan hamna i hotfulla situationer, som en konsekvens av vårt intensifierade arbete mot störningar och oriktiga hyresförhållanden.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
		5	Ökade vakanser för lokaler och minskade hyresintäkter som en konsekvens av pandemin och en förändrad marknad.	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr		Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
	Hantera dataskydd	6	■	Brister i dataskydd och informationsförvaltning.	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
		7	■	Brister i informations- och IT-säkerhet.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Leverera och utveckla kommunikationsstödet	8	■	Otillräcklig förmåga att möta kundernas behov och förväntningar på information, kommunikation och bemötande.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	Utveckla fastighetsbeståndet	9	■	Brister i förebyggande arbete för att minska konsekvenser av värmebölja.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	Förvalta	10	■	Brottslighet och korruption.	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		11	■	Medarbetare utsätts för hot, påtryckningar och otillbörlig påverkan.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Förvalta och utveckla HR-stöd,	12	■	Hög arbetsbelastning och utmaningar för ledarskapet.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Säkerställa hållbarhet	13	■	Stockholms Stads hållbarhetskrav påverkar projektens ekonomi.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		14	■	Utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen till mark och vatten i samband med entreprenadarbeten.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	Förvalta	15	■	Svårighet att klara resultatkravet.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Utveckla fastighetsbeståndet	16	■	Bolaget når inte målet gällande antal påbörjade hyresrätter.	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	★
		17	■	Felaktiga ekonomiska beslut.	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Upphandla och förvalta leverantörsavtal	18	 Upphandlingar genomförs inte korrekt.	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	

Internkontrollplan

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


Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta	 12 Brister i fastighetssystemet påverkar vår möjlighet att tillgodose kundernas behov och att jobba proaktivt.	Kontrollera status i översyn av befintliga arbetssätt. Kontrollera status i genomförandet av en förstudie kring CRM system.
	 12 Våra medarbetare kan hamna i hotfulla situationer, som en konsekvens av vårt intensifierade arbete mot störningar och oriktiga hyresförhållanden.	Kontrollera att relevanta riskanalyser följs, status på utbildning och statistik över incidenter.
	 12 Ökade vakanser för lokaler och minskade hyresintäkter som en konsekvens av pandemin och en förändrad marknad.	Genomföra internrevision av processen Hyra ut och hantera tillträde lokaler.
Hantera dataskydd	 16 Brister i dataskydd och informationsförvaltning.	Genomföra internrevision av processen Hantera dataskydd.
	 12 Brister i informations- och IT-säkerhet.	Genomföra internrevision av processen Hantera dataskydd.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö


Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta	 12 Brottslighet och korruption.	Kontrollera att kontrollfunktioner finns i aktuella processer, kontrollera att rutiner följs vid kritiska moment samt att kontrollfunktioner fungerar i praktiken. Följ upp status på antikorrupsionsutbildning samt att regler och riktlinjer är uppdaterade och kommunicerade.
	 12 Medarbetare utsätts för hot, påtryckningar och otillbörlig påverkan.	Granska relevanta rutiner, status på utbildning i Hot och våld, samt översynen av delprocess Rekrytering.

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet

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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighetsbeståndet	 Bolaget når inte målet gällande antal påbörjade hyresrätter. 12	Granska avvikelser mellan slutkostnadsprognos efter inkomna anbud avseende entreprenad och ram i av styrelsen fattat inriktningsbeslut. Kontrollera att samrådsprocessen följs.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Upphandla och förvalta leverantörsavtal	 Upphandlingar genomförs inte korrekt. 12	Kontrollera status på utbildning av strategiska inköpare och användandet av kvalitetssäkrade mallar. Kontrollera status på kategoristyrkt inköp. Kontrollera övriga generella åtgärder för att säkerställa kunskapsnivåer, exempelvis kopplat till direktupphandling.