



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

Sid. 1 (8)  
2023-11-27

# Internkontrollplan 2024

## 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>2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd</b> .....	<b>5</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>8</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 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.

### **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 internt tertialvis, medan internkontrollplanen följs upp i samband med årsbokslutet/verksamhetsberättelsen.

Internkontrollarbetet är en viktig del i ledningssystemet. Kontrollaktiviteterna innefattar både systematiska löpande kontroller, och specifika kontrollaktiviteter/revisioner av att de löpande kontrollerna sker systematiskt. 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. Avvikelse och förbättringsförslag läggs in i Stratsys. Processägaren är ansvarig för att ta fram åtgärdsplaner utifrån de avvikelser och förslag till förbättringar som framkommer vid kontrollaktiviteterna. Revisionsrapporter 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.

## Fokusområden 2024

Fokusområden för internkontroller 2024 är:



- Informationssäkerhet: registerhantering, informationsklassning.
- Antikorruption, välfärdsbrott som föreningsbidrag och direktupphandlingar.
- Bostadsuthyrning, risker i uthyrningsprocessen, följsamhet till regelverket.
- Investeringar, följsamhet till stadens anvisningar/regelverk i projekt.

Jämte miljörevisioner inom ramen för Miljöledningssystemet omfattande:

- Avfallshantering
- Avfall, energi
- Samtliga miljöaspekter i riktade revisioner

## Internkontrollplan

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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighetsbeståndet	Bygga nytt	Avstämning av prognostiserat utfall mot projektram i samband med tertialsvisa projektprognoser.	12  Risk att vi avviker från projektprognos jämfört med genomförandebeslut på grund av svårigheter att hålla de ekonomiska ramarna i projekten.	Kontrollera att rapportering sker enligt rutin, inklusive deltagande från förhandlingschef för att säkerställa intäktssidan.
		Vi följer etablerad beslutsprocess för investeringsgodkännande. Underlag tas fram av ansvarig projektledare. Vi följer beslutsprocess med utrednings-, inriktnings-, och genomförandebeslut. Arbetsättet beskrivs i "tillämpningsanvisningar" från Stockholm Stadshus AB. Underlag tas fram av ansvarig projektledare.	12  Vi bygger fel produkt för marknaden som medför vakanser. Om vi gör felaktiga investeringar, exempelvis pga. bristfälligt underlag, riskerar det dessutom att leda till nedskrivningsbehov och försämrat resultat.	Kontrollera följsamhet till anvisningar/regelverk från staden vid investeringar.

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
	Bygga nytt	Genomföra systematiska möten med Stadshus AB, bostadsbolagen och Exploateringskontoret. Avstämning av projektportfölj i samband med tertialrapportering. Uppföljning i samband med tertialrapportering internt i "Lägesrapport för nyproduktion". Ta fram statusrapport till ledning och styrelse varannat möte. Genomföra resursplanering på "rätt" projekt för att nå målet.	12 Risk att inte nå målet gällande antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag.	Genom intervjuer med ansvariga kontrollera att rutinen/handboken kopplat till nyproduktionsmålet följs.

## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Hantera hållbarhet	Hantera klimatförändringar	Stickprov av effekt vid fastigheter där vi vidtagit åtgärder mot översvämning. Uppföljning av upplevd värmekomfort sommardag i NKI-mätning.	12 En ökad frekvens av extremväder med skyfall och höga temperaturer, riskerar leda till negativ påverkan på våra hyresgästers hälsa, skador på våra fastigheter och ökade försäkringskostnader.	Följa upp tidigare genomförd analys kring skyfall och förebyggande åtgärder.

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



Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	Säkerställa funktionell drift	Kvalitetssäkring av data i samband med besiktning.	12 Otillräcklig och felaktig data i våra system som försvårar proaktiva, effektiva arbetsätt, automatisering och digitalisering.	Kontrollera att arbetet sker systematiskt och enligt rutin. Fokus på hantering av data i Fast2.
Planera verksamheten	Hantering av brottslighet och korruption.	Arbeta efter rutiner som omfattar tvåhandsfattning och utbildning i hot och våld. Löpande för dialog på APT kring situationer som kan uppstå. Öka chefernas förmåga att fånga upp och agera på signaler från medarbetarna.	12 Brottslighet och 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.	Genomföra stickprov för att säkerställa att tvåhandsfattning skett i avtalssituationer med hyresgäster. Granska arbetet med riktlinjer för hur relationen mellan arbete och boende ska hanteras när boendet sammanfaller med att vara hyresgäst hos Svenska Bostäder, samt för hantering av

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
				ärenden som rör närstående. Granska hur arbete med egenkontroll av uthyrning, överlåtelse, byte och andrahandsuthyrning fortskrider.
		Beställningar och godkännande av fakturor sker i enlighet med fastlagd attest- och beställningsordning. Automatiserat stöd i Agresso. Delegationblanketter och nivåer säkerställs i samband med uppsättning av nytt inköpssystem under hösten/våren 2023/2024.	12 ■ Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott (exempelvis vad gäller upphandlingar).	Kontrollera status på roller och ansvar i inköpsarbetet, samt följsamhet till Attest o delegationsordning.
		Säkerställa att utvärderingsdokumentation finns innan avtal signeras i samband med föreningssamarbeten.	6 ■ Otillräckliga rutiner och uppföljning av föreningssamarbeten riskerar välfärdsbrott.	Kontrollera åtgärder mot välfärdsbrott kopplade till föreningssamarbeten, genom bla kontroll av hantering av utvärderingsdokumentation
Planera verksamheten	Ekonomi - resultatkrav, hantering av extern påverkan.	Löpande ekonomisk uppföljning av avdelningar, enheter, distrikt och projekt. Årlig värdering från Svefa. Månadsvis bevakning av ränte- och inflationsutveckling i Finansiell månadsrapportering. Hänsyn tas till ränteutvecklingen i prognosarbetet och flerårsplaner för att följa effekterna. Utnyttja ekonomisk simulering i arbetet.	20 ■ 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.	Kontrollera att de systematiska kontrollerna sker, inklusive status på införande och tillämpning av ekonomisk simulering.
		Mer kunskap och utvecklade arbetsätt krävs för att kunna göra systematisk kontroll av effekterna av EU-taxonomin. Miljöbyggnad troligen ett användbart verktyg	12 ■ Oklart hur EU-taxonomin kommer att påverka bolaget och Stadshus AB koncernen. Risk för ökade lånekostnader.	Kontrollera status i arbetet att utveckla arbetsätten för att hantera EU-taxonomin.
Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	Kontinuerlig utbildning av medarbetare inklusive bevakning av rättspraxis inom området.	6 ■ Om upphandlingar inte genomförs korrekt kan de leda till otydlighet, att vi inte lever upp till gällande	Kontrollera direktupphandlingar och stämma av mot rutiner i Verksam.




Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
			lagkrav och medföra ökade kostnader.	
Utföra yttre och inre underhåll	Utföra yttre och inre underhåll	Löpande ekonomisk uppföljning av akuta reparationer. Inventeringar av status på beståndet.	16 Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.	Följa statistik på reparationer med fokus på vattenskador, samt status på planering och förebyggande åtgärder.

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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Systematiskt informationssäkerhetsarbete	Behörighetshantering	En aktivitet är införd i ILS 2024 att ta fram process och rutiner för att kunna införa behörighetsstruktur, regelverk och behörighetshantering samt därefter implementera dessa i verksamheten för efterlevnad av informationssäkerhet och dataskydd. När detta är utfört kan former för systematisk kontroll etableras.	9 Vi riskerar att tappa i konfidentialitet, dvs att obehöriga kommer åt uppgifter.	Kontrollera hur arbetet med behörighetshantering och styrning har fortskridit under 2024.
	Implementering av lokal anvisning	Kontrollera utvalda rollers möjlighet att efterleva uppsatta förväntningar.	8 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.	Genom stickprovsvisa intervjuer, alternativt kontrollera att den lokala anvisningen är kommunicerad och förankrad.
	Incidenthantering	Följa upp etablerad statistik över incidenter.	8 Incidenter hanteras inte på ett korrekt sätt.	Kontrollera att statistik över incidenter följs upp och dokumenteras.
	Informationsklassning	Att hela tiden hålla våra administrativa åtgärder uppdaterade och genomföra kontroller av att rutiner följs. Att kontinuerligt arbeta med information och utbildning och sprida kunskap hur vi kan upptäcka risker och därmed minimera dem. Genomföra årsvis informationsklassning.	8 Brister i informations- och IT-säkerhet 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 ytterst innebära fara för liv och hälsa.	Via stickprov kontrollera: Registerhantering; att registerposter är korrekta, att PUB-avtal är tecknade där så ska ske, samt att informationsklassning har skett enligt plan.

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
	Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarand e	Kontrollera att PUB-avtal är tecknade där så ska ske.	9  Personuppgifter kopplade till PUB-avtal delas utan att hanteringen är reglerad.	Årlig kontroll av hur rutinen kring PUB-avtal följs via stickprov.
	IT-säkerhet	Genomföra intrångstestning.	9  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.	Via stickprovsvisa intervjuer kontrollera att anvisningen för IT-säkerhet är känd.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	Hantera hot och våld	Bevaka utveckling av Trygghetsindex. Samverka med polisen kring "röda adresser".	16  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.	Kontrollera statistik över IA-incidentanmälningar. Kontrollera hur medarbetarenkäten tar upp frågor i ämnet. Intervjua bosociala gruppen kring hur rutiner fungerar för att öka tryggheten hos medarbetarna.
		Fortsatt erbjuda utbildning i hot och våld samt korruption.	12  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.	Följa upp andelen medarbetare som genomgått utbildning i hot och våld samt korruption.
	Klimatåtgärder	Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.	12  Klimatförändringar: En ökad frekvens av extremväder med skyfall och höga temperaturer, riskerar leda till negativ påverkan på våra hyresgästers hälsa, skador på våra fastigheter och ökade försäkringskostnader.	Kontrollera status på skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör.