



# Internkontrollplan Bolagen 2025

## AB Svenska Bostäder

## **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 Stockholmarens 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>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med</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>7</b>

## Inledning

Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i ”Regler för ekonomisk förvaltning”. Reglerna fastställs varje år i samband med att kommunfullmäktige fastställer budgeten. Tillämpningsanvisningar till reglerna utfärdas av stadsledningskontoret. Av regler och tillämpningsanvisningar framgår bla:

"Den interna kontrollen inom ett bolag ska bygga på en helhetssyn på den kommunala verksamheten. Detta betyder att den ska omfatta mål och strategier, styrning och uppföljning, samt skydd av tillgångar. Inom dessa områden ska det finnas inbyggda uppföljnings- och kontrollsystem som säkrar en effektiv förvaltning och som förebygger allvarliga fel eller förluster

Bolagen ansvarar för att ett system för intern kontroll upprättas i syfte att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt, att lagar, avtal och andra för bolaget gällande regler, föreskrifter och beslut följs, att redovisningen och uppföljningen av verksamhet och ekonomi är rättvisande, tillförlitlig och ändamålsenlig samt att säkerheten i redovisningsrutiner, administrativa rutiner och IT-system är tillfredsställande.

Verksamhetsansvariga chefer på olika nivåer i organisationen ska bidra till utformningen av konkreta regler och anvisningar för en god intern kontroll inom sina verksamhetsområden och ska informera övriga anställda om reglernas och anvisningarnas innebörd."

## 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 kontrollaktiviteter och mer omfattande 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 både den interna affärsplanen och kommunfullmäktiges inriktningsmål. Internkontrollplanen utgår från de riskanalyser som görs i företagsledningen avseende strategiska risker. I samband med verksamhetsplaneringen görs även kompletterande riskanalyser på avdelningar, enheter och distrikt, där också linjerisker ingår. Dessa riskanalyser följs upp internt tertialvis, medan internkontrollplanen följs upp i samband med årsbokslutet/verksamhetsberättelsen.

Internkontrollarbetet är en viktig del i ledningssystemet. Kontrollaktiviteterna innefattar löpande systematiska kontroller i verksamheten för att hantera och förebygga risker, och specifika kontrollaktiviteter/revisioner av att de löpande kontrollerna sker systematiskt. Kontrollaktiviteterna fokuserar på processer och arbetsätt, men innefattar även att granska styrningen inom berörda avdelningar. Svenska Bostäders internkontrollplan omfattar även Stadsholmen.

Viktiga syften med Svenska Bostäders internkontroll är att hantera väsentliga risker, upptäcka systematiska avvikelser samt bidra till förbättringsarbetet. Ambitionen är att säkerställa väl fungerande systematiska kontroller i verksamheten.

Respektive linjefe chef ansvarar i samråd med berörda processägare och processamordnare för planering och genomförande av systematiska kontroller. Revisionsledaren formulerar lämpliga kontrollaktiviteter, samt planerar och leder arbetet med att genomföra kontrollaktiviteter, med stöd av utsedda internrevisorer. Återrapportering sker i den årliga uppföljningen av Internkontrollplanen till styrelse och ägare, samt till processägare och processamordnare och ansvarig chef. Avvikelser och förbättringsförslag läggs in i Stratsys modul för Avvikelse- och förbättringsarbete. Processägaren är ansvarig för att ta fram åtgärdsplaner utifrån de avvikelser och förslag till förbättringar som framkommer vid kontrollaktiviteterna. Rapporter från internkontrollarbete 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 2025

Fokusområden för internkontroller 2025 är:


- Antikorruption, Välfärdsbrott
- Informationssäkerhet

Jämte miljörevisioner inom ramen för revisionsplanen i Miljöledningssystemet, och enligt kraven i ISO 14001 omfattande:

- Farliga ämnen
- Biologisk mångfald
- Samtliga miljöaspekter på huvudkontorets avdelningar och enheter inklusive sund inomhusmiljö

## 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 projektportfölj sker i samband med tertialrapportering. Uppföljning i samband med tertialrapportering internt i "Lägesrapport för nyproduktion".	 Marknadsläget gör att vi startar projekt med hög risk och låg lönsamhet.	Kontrollera att investeringsregler följs, att mallar används och att det finns dokumenterade beslut i Fastighetsrådet.
				Kontrollera hur arbetet med kalkyler och kalkylförutsättningar sker.

## 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 sommartid i NKI-mätning. Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.	<p>■ 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.</p> <p>1 2</p>	Följa upp tidigare genomförd analys och åtgärder 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	Stickprov för att säkerställa att SBA-rondering genomförts och dokumenterats 3 gånger per år.	<p>■ En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa.</p> <p>1 2</p>	Kontrollera stickprov på att SBA-rondering genomförs 3 gånger per år och dokumenteras.
Hantera risker och kriser	Hantering av brottslighet och korruption.	Arbeta efter rutiner som omfattar tvåhandsfattning och utbildning i hot och våld. Löpande föra dialog på APT kring situationer som kan uppstå. Öka chefernas förmåga att fånga upp och agera på signaler från medarbetarna. Erbjuder antikorrupsionsutbildning till samtliga medarbetare samt följa upp deltagande.	<p>■ 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.</p> <p>1 2</p>	Genomföra stickprov för att säkerställa att principen om dualitet efterlevs i enlighet med gällande rutiner för lägenhetsbyten, andrahandsuthyrning samt överlåtelser. Att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring. Samt att de systematiska kontrollerna dokumenteras.
		HR gör stickprover att chefer följer rekryteringsinstruktionen, att chefer frågar om bisyssla, och dokumenterar en eventuell sådan i Novi. Bakgrundskontroller görs på slutkandidater till utvalda tillsvidare tjänster.	<p>■ Det finns en risk att vi rekryterar personer som endast vill arbeta hos oss för att kunna påverka i enskilda ärenden som ligger dem nära.</p> <p>1 2</p>	Kontrollera att stickprovskontroller görs vid rekrytering och tillvägagångsätt vid kontrollerna.
		Säkerställa att utvärderingsdokumentation finns innan avtal signeras i samband med föreningssamarbeten.	<p>■ Otillräckliga rutiner och uppföljning av föreningssamarbeten riskerar välfärdsbrott.</p> <p>6</p>	Kontrollera åtgärder mot välfärdsbrott kopplade till föreningssamarbeten, genom kontroll av hantering av

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
				utvärderingsdokumentation
Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	Beakta informationssäkerhet i avtalsskrivning som en del i kravställan. Följa upp upphandlingsprocessens kontrollpunkter för jäv samt information om den absoluta sekretessen vid startmöten.	 Medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott. 1 2	Kontrollera hur informationssäkerhet beaktas i kravställan, samt hur kontrollpunkter för jäv samt sekretess beaktas.
		Risk för konkurser har vi i den löpande verksamheten. Risken anses större än normalt pga inbromsande marknad och prisutveckling. Utvärdera ekonomisk status vid upphandling samt löpande avstämning av prestationsbundna betalplaner. Säkerställa innehållna medel vid utebliven prestation. Utvärdering av leverantörer sker inför varje upphandlat avtal. Systematisk kontroll av entreprenörer sker genom Rättvist Byggande i samtliga entreprenader, och det finns nu ett förenklat förfarande för renoveringsprojekt. Syftet är att via slumpmässiga kontroller säkerställa lagenliga anställningsförhållanden för anställda/underentreprenörer.	 Konkurser eller oegentligheter (exempelvis svart arbetskraft) hos väsentliga leverantörer kan drabba både ekonomi och varumärke. 9	Kontrollera Rättvist byggande, följs rutinen, hur många kontroller har skett och vad de har resulterat i. Kontrollera status i utvecklingen av rutinen.
		Samtliga leverantörsavtal följs upp och dokumenteras i enlighet med rutiner. Löpande vidareutveckla våra processer och rutiner kring avtal och uppföljning.	 Brist i avtalsefterlevnad. En risk som är övergripande för hela bolaget och som kan få såväl juridiska som ekonomiska konsekvenser. 9	Kontrollera att avtalsuppföljning sker enligt dokumenterade rutiner.

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Uthyrning	Hyra ut och hantera tillträde - lokaler	Uppföljning av vakansgrad månadsvis.	■ Minskad efterfrågan på lokaler riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar bolagets resultat. 1 2	Kontrollera att vakansgrader följs upp månadsvis, samt att åtgärder genomförs och dokumenteras.
	Hyra ut studentlägenheter	Uppföljning av kundnöjdhet i samband med NKI mätning STUDEBO och inflyttningsenkät.	■ Ökad vakansgrad för studentbostäder. 1 2	Kontrollera att beslutade förändringar för att utveckla förvaltningen av studentbostäder genomförs. Att uppföljning av enkäter sker och att åtgärdsplaner utifrån resultaten tas fram.
	Ta emot kundstartade ärenden	Följa upp inkommande kundärenden veckovis på alla nivåer i förvaltningen, med stöd av Qlick och vidta åtgärder.	■ En bristande förmåga att möta kundernas behov och förväntningar på information, kommunikation, bemötande och underhåll, får märkbara konsekvenser på vår attraktivitet och kundernas nöjdhet. 1 6	Kontrollera att uppföljning av kundärenden görs veckovis och dokumenteras, samt att åtgärder vidtas.

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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Hantera risker och kriser	Hantera kriser	Planera för krigsorganisation enligt instruktion från staden. Följa statistik för åtgärdade skyddsrum.	■ Krig och oro på grund av vår belägenhet i Östersjöområdet: Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina pågår och Sverige är nu medlem i Nato. Vi har ökat fokus på skyddsfrågor och att etablera en krigsorganisation. 1 0	Kontrollera att planering för krigsorganisation sker, samt att planen för åtgärdande av skyddsrum följs.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	Efterlevnad av byggherreansvaret	Uppföljning en gång per år om relevanta roller har uppdateras Bas-P-utbildning.	■ En arbetsplatsolycka, exempelvis pga. en otillräcklig arbetsmiljöplan, innebär fara för liv och hälsa. 1 0	Kontrollera att skyddsronder genomförs och dokumenteras.
	Hantera hot och våld	Bevaka utveckling av Trygghetsindex. Samverka med	■ En ökad social oro, exempelvis pga. narkotikaförsäljning, gängkriminalitet och 1 6	Kontrollera statistik över IA-incidentanmälningar. Kontrollera hur

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		polisen kring "röda adresser".	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.	medarbetarenkäten tar upp frågor i ämnet. Intervjua bosociala gruppen kring hur rutiner fungerar för att öka tryggheten hos medarbetarna.