

# Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan Bolagen 2025

## S:t Erik Markutveckling 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>3</b>
<b>Internkontrollplan .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>7</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb .....</b>	<b>7</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>8</b>

## Inledning

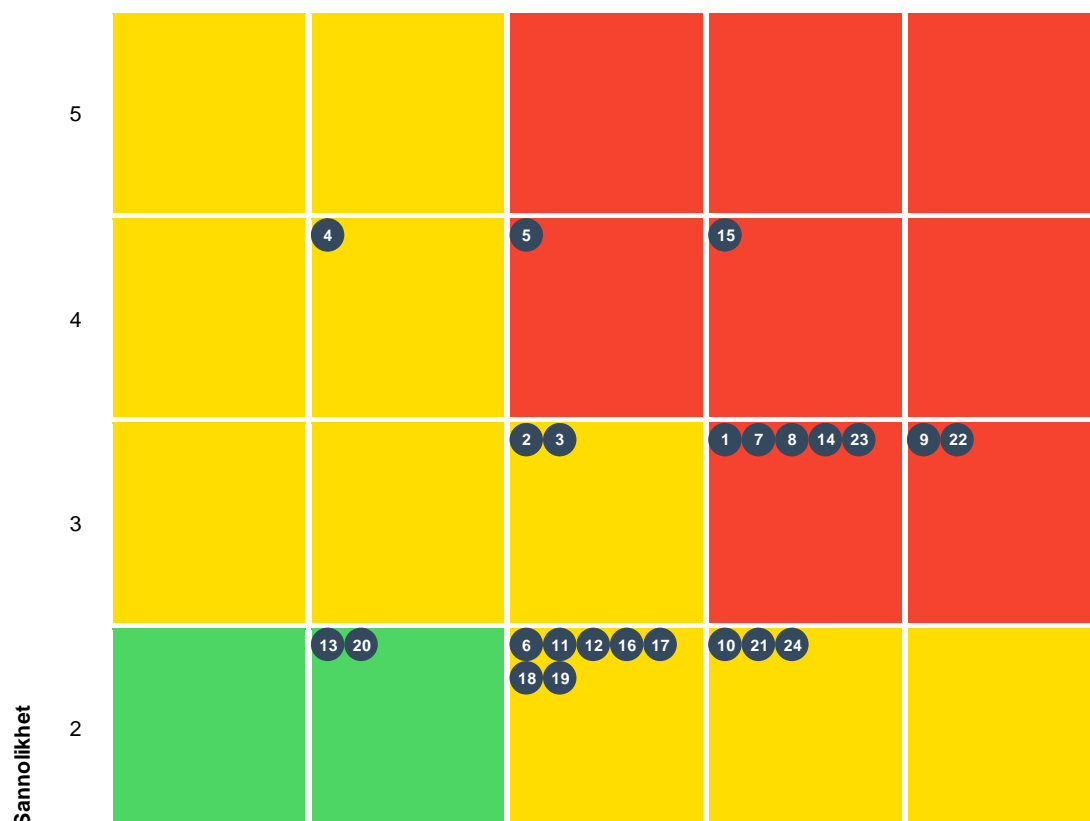
Intern kontroll är en ständigt pågående process där styrelse, VD och övrig personal samverkar. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att bolaget bedriver en effektiv verksamhet och undgår allvarliga fel och skador. Intern kontroll är ett vitt begrepp som innefattar allt från rättvisande räkenskaper till styrning och uppföljning mot uppsatta mål. Den interna kontrollen ska bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga styrdokument. Detta ska sammantaget bidra till effektiv användning av skattemedel samt service med hög kvalitet till kommuninnevånarna.

## Beskrivning av arbetet med intern kontroll

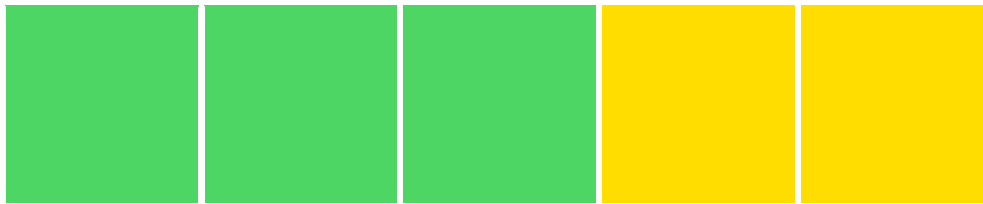
Bolagets internkontrollarbete ska bestå av tre delar. Bolaget ska ha fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställa en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetssätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. Bolaget ska i arbetet beakta lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetssätten 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/arbetssätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

## 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.



1
















1 2 3 4 5








Konsekvens

9 Kritisk 13 Medium 2 Låg Totalt: 24

Kritisk	Sannolikhet	Konsekvens
Medium	5 Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
Låg	4 Sannolikt	Allvarlig
	3 Möjlig	Kännbar
	2 Mindre sannolikt	Lindrig
	1 Osannolikt	Försumbar

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
1.5 Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	Fastighetsförvaltning	Projektverksamheten	1	Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	3. Möjlig	4. Allvarlig	1 2	★
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	2	Skada på våra fastigheter pga extremväder	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	Ekonomiadministration, prognossäkerhet och budgethållning	Förvaltningseнтreprenaden	3	Prognossäkerhet och budgethållning brister	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	4	Missnöjda hyresgäster	4. Sannolikt	2. Lindrig	8	Nej, endast VoR
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	5	Ökade hyresfordringar och hyresgäster i konkurs pga konjunkurläget	4. Sannolikt	3. Kännbar	1 2	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	6	Upphandlingar sker i strid mot LOU eller Stadens riktlinjer för direktupphandling	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR


KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	7	 Kriminell verksamhet huserar i våra fastigheter	3. Möjlig	4. Allvarlig	1 2	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	8	 Brister och eftersläpning av leverans vid ev byte av förvaltningsentreprenad	3. Möjlig	4. Allvarlig	1 2	★
	Fastighetsförvaltning	Lokalupplåtelse	9	 Otillbörlig påverkan	3. Möjlig	5. Mycket allvarlig	1 5	★
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	10	 Total investeringsram enligt genomförandebeslut överskrider i investeringsprojekten i Gjutmästaren	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	★
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	11	 Oseriösa entreprenörer på byggarbetsplatsen	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Upphandling sprocessen	Upphandling och avrop	12	 Oseriösa leverantörer	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	Personalrekrytering	Kunna erbjuda ferie-/sommarjobb	13	 Inga praktikplatser kan erbjudas	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	HR-processen	Arbetsmiljö	14	 Långvarig vakans på nyckelfunktioner inom bolaget	3. Möjlig	4. Allvarlig	1 2	★
	HR-processen	Arbetsmiljö	15	 Hög arbetsbelastning och arbetsuppgifter hinns inte med	4. Sannolikt	4. Allvarlig	1 6	★
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Systematiskt informations säkerhetsarbete	Behörighetshantering	16	 Obehöriga har tillgång till Agresso	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Implementering av lokal anvisning	17	 Lokal anvisning är inte uppdaterad	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Incidenthantering	18	 Registrerade incidenter åtgärdas ej	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Informationsklassning	19	 Informationsklassning är bristfällig	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhets	Konsekvens	R V	IKP
								ast VoR
		Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande	20	 Brister i informationssäkerheten vid upphandling	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast ast VoR
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	Fastighetsförvaltning	Krishanteringsplan	21	 Krishanteringsplan har inte uppdaterats	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast ast VoR
	Fastighetsförvaltning	Trygg- och säkerhetsarbete	22	 Hot eller våld i samband med större publika verksamheter/evenemang i våra fastigheter	3. Möjlig	5. Mycket allvarlig	15	
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	23	 Brister i arbetsmiljön under byggtreprenader	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	
			24	 Brister i arbetsmiljön under byggtreprenader och förvaltningen	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast ast VoR


## Internkontrollplan

Intern kontroll är en ständigt pågående process där styrelse, VD och övrig personal samverkar. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att bolaget bedriver en effektiv verksamhet och undgår allvarliga fel och skador. Intern kontroll är ett vitt begrepp som innefattar allt från rättvisande räkenskaper till styrning och uppföljning mot uppsatta mål. Den interna kontrollen ska bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga styrdokument. Detta ska sammantaget bidra till effektiv användning av skattemedel samt service med hög kvalitet till kommuninnevånarna.







### 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Projektverksamheten	Kontinuerlig kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad	 Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut



### 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av skylfällsrisiker för våra fastigheter	 Skada på våra fastigheter pga extremväder	Kontroll och redovisning i samband med årsbokslut



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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Ekonomiadministration , prognossäkerhet och budgethållning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas	 9 Prognossäkerhet och budgethållning brister	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att extern förvaltare följer upp betalningssvårigheter och agerar i samråd med fastighetsägaren	 1 Ökade hyresfordringar och 2 hyresgäster i konkurs pga konjunkturläget	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Stickprovskontroll av ledande befattningshavare hos våra hyresgäster	 1 Kriminell verksamhet 2 huserar i våra fastigheter	Kontroll och redovisning i samband med årsbokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att överlämningsprocessen sker systematiskt och att processer och rutiner är framtagna innan uppstart	 1 Brister och eftersläpning av 2 leverans vid ev byte av förvaltningsentreprenad	Kontroll och redovisning i samband med tertialrapport 1 och 2.
Fastighetsförvaltning	Lokalupplåtelse	Kontroll av att ny rutin för kontroll av otillbörlig påverkan är framtagen, samt att den efterlevs.	 1 Otillbörlig påverkan 5	Kontroll och redovisning i samband med årsbokslut.
Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	Regelbunden kontroll av projektledningens ekonomistyrning	 8 Total investeringsram enligt genomförandebeslut överskrider i investeringsprojekten i Gjutmästaren	Kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut

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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
HR-processen	Arbetsmiljö	Kontroll av att arbetsmiljöpunkt införts på månadsmöte och lämpliga åtgärder vidtas vid brister i arbetsmiljön.	 1 Långvarig vakans på 2 nyckelfunktioner inom bolaget	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut
HR-processen	Arbetsmiljö	Kontroll av medarbetarnas arbetsbörda i samband med ev implementering av ny förvaltarorganisation samt köp av nya fastigheter/bolag	 1 Hög 6 arbetsbelastning och arbetsuppgifter hinns inte med	Löpande kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Trygg- och säkerhetsarbete	Kontroll av verksamheternas riskförebyggande arbete	 Hot eller våld i samband med större publika verksamheter/evenemang i våra fastigheter	Kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut
Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	Kontroll och uppföljning av att åtgärder genomförs efter skyddsronder på byggarbetsplatsen (BAS-U)	 Brister i arbetsmiljön under byggentreprenader	Kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och årsbokslut