

Uppföljning av Intern kontroll Bolagen 2025 AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Bedömning av bolagets interna kontroll.....	3
Uppföljning av bolagets internkontrollplan	3
Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen.....	3

Bedömning av bolagets interna kontroll

 Tillräcklig

Analys

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig, men att det finns områden med förbättringspotential. Flertalet kontrollaktiviteter noterar inga eller mindre avvikelser. Revisionerna från Stadens revisionskontor har dock påvisat några avvikelser.




Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i ”Regler för ekonomisk förvaltning” och tillämpningsanvisningar som utfärdats av stadsledningskontoret.

Utgångspunkten för bolagets internkontrollarbete under 2025 har varit avdelningarnas riskanalyser i verksamhetsplanerna för året. Dokumentation från utförda kontrollaktiviteter finns framtagna. Eventuella korrigerande åtgärder hanteras av respektive processägare och processamordnare.



Uppföljning av bolagets internkontrollplan

Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen



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







Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighetsbeståndet	 Marknadsläget gör att vi startar projekt med hög risk och låg lönsamhet.	 Ingen avvikelse Kontrollera att investeringsregler följs, att mallar används och att det finns dokumenterade beslut i Fastighetsrådet. Analys VB 2025 Rutin och processer finns i bolagets ledningssystem och det bedöms vara god följsamhet till dessa. Dokumenterade beslut från fastighetsråd finns.
		 Ingen avvikelse Kontrollera hur arbetet med kalkyler och kalkylförutsättningar sker. Analys VB 2025 Kalkyler görs i olika skeden genom projektet. Svenska bostäder gör kalkyler själva och hämtar även second opinion från extern kalkylator. Arbetet visar på god träffsäkerhet.







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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Hantera hållbarhet	 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.	 Ingen avvikelse Följa upp tidigare genomförd analys och åtgärder kring skyfall och förebyggande åtgärder. Analys VB 2025 Arbetet har konkretiserats och ett antal åtgärder förbereds eller pågår i olika fastigheter. För enskilda fastigheter kan riskvärdet justeras ned när åtgärder genomförts. Systematiska stickprov har inte införts och bör följas upp. Upplevd värmekomfort sommartid mäts löpande.



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





Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	 En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa.	 Mindre avvikelse Kontrollera stickprov på att SBA-rondering genomförs 3 gånger per år och dokumenteras. Analys VB 2025 Det finns inte ett enhetligt arbetssätt, dvs rutiner finns, men det är brister i följsamheten. Enligt rutiner ska egenkontroll av SBA utföras 3 gånger per år, varav en gång av upphandlad kontrollant. Denna utförs och bolaget följer därmed lagar och regelverk. Däremot utförs inte de egna egenkontrollerna i samma utsträckning. Dokumentering av de utförda egenkontrollerna görs enligt rutin och lagras i en mappstruktur för varje fastighet. Brandskyddskoordinator följer upp arbetet. Roll- och ansvarsfördelningen är tydligt uppsatt, men skulle kunna förtydligas och aktualiseras i organisationen. Pågår ett arbete med att införa Reqs för hantering av myndighetsbesiktningar. Befintliga egenkontroller ska föras in i systemet och framåt kommer egenkontrollerna utföras i Reqs, vilket kommer underlätta såväl dokumentering som analys av framdrift och status. Förebyggande hanteringen är delvis tillräcklig. Med det pågående arbetet kommer det att stärkas.

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Hantera risker och kriser	 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.	 Ingen avvikelse 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. Analys VB 2025 Bolaget har utvecklat och justerat rutiner kring hantering av lägenhetsbyten, överlåtelser och andrahandsansökningar. Vi har främst utvecklat skrivelse kring vad som ska sparas och noteras i ärendena. Vi har utökat och förtydligat dualiteten kring överlåtelser och lägenhetsbyten. Bostadsuthyrningscheferna tar 2 ggr per år sk egenkontroller för att säkerställa följsamhet till rutiner. Vid kontroll uppvisas god följsamhet. Bolaget inför en systematisk och konsekvent rubricering av dokument, där handlingar kommer märkas utifrån tillämplig gallringstid. Detta skapar förutsättningar för effektiv återsökning samt framtida automatisering av gallring.
	 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.	 Ingen avvikelse Kontrollera att stickprovskontroller görs vid rekrytering och tillvägagångssätt vid kontrollerna. Analys VB 2025 Bakgrundskontroller görs på beslutade roller innan anställning. Verksamheten har god följsamhet till rutiner kopplade till området.
	 Otillräckliga rutiner och uppföljning av föreningssamarbeten riskerar välfärdsbrott.	 Ingen avvikelse Kontrollera åtgärder mot välfärdsbrott kopplade till föreningssamarbeten, genom kontroll av hantering av utvärderingsdokumentation Analys VB 2025 Kontroll av samarbetsparter görs och utvärderas inför att avtal tecknas. Även under avtalstiden görs stickprov för uppföljning. Kontroll/uppföljning görs minst en gång per år för att säkerställa att inga förändringar har inträffat och att föreningen fortsatt följer intentionerna i avtalet. Man följer också upp genom oanmälda besök hos föreningen några gånger per år.



Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Upphandla och förvalta leverantörsavtal.	 Brist i avtalsefterlevnad. En risk som är övergripande för hela bolaget och som kan få såväl juridiska som ekonomiska konsekvenser.	 Mindre avvikelse Kontrollera att avtalsuppföljning sker enligt dokumenterade rutiner. Analys VB 2025 Rutin är under framtagning och planeras att godkännas i början av 2026. Arbete med avtalsuppföljning sker nu ändå enligt denna rutin (implementering och uppföljningsplan), men framtagna rutiner behöver fastställas och implementeras för att den förebyggande hanteringen ska vara säker.
	 Konkurser eller oegentligheter (exempelvis svart arbetskraft) hos väsentliga leverantörer kan drabba både ekonomi och varumärke.	 Ingen avvikelse Kontrollera Rättvist byggande, följs rutinen, hur många kontroller har skett och vad de har resulterat i. Kontrollera status i utvecklingen av rutinen. Analys VB 2025 Bolaget har utvecklat rutinen gällande kontrollerna som Rättvist byggande. T o m juni 2025 gjordes 150 st granskningar. Vid upphandlingar gör inköpsavdelningen alltid en UC-kontroll. Enhetschef och inköpsansvarig kontrollerar att rättvist byggande används och i kombination med detta gör Fastighetsrådet årligen en sammanställning i syfte att analysera trender och arbeta med systematiska förbättringar.
	 Medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott.	 Ingen avvikelse Kontrollera hur informationssäkerhet beaktas i kravställan, samt hur kontrollpunkter för jäv samt sekretess beaktas. Analys VB 2025 Jäv och sekretess hanteras som en standardpunkt på agendan till startmötet för respektive upphandling.

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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Uthyrning	 En bristande förmåga att möta kundernas behov och förväntningar på information, kommunikation, bemötande och underhåll, får märkbara konsekvenser på vår attraktivitet och kundernas nöjdhet.	 Ingen avvikelse Kontrollera att uppföljning av kundärenden görs veckovis och dokumenteras, samt att åtgärder vidtas. Analys VB 2025 Uppföljning av inkomna kundärenden görs dagligen genom ett nytt arbetssätt "Daglig styrning". Här träffas områdesteamet varje dag och går igenom inkomna ärenden, planerar in dem (tid och resurser) samt följer upp utfört arbete för åtgärdande av kundärenden. Utvalda viktiga nyckeltal

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		följs upp för att se trender och framdrift mot mål. Daglig styrning dokumenteras i Qlik och i Fast2.
	 Minskad efterfrågan på lokaler riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar bolagets resultat.	 Ingen avvikelse Kontrollera att vakansgrader följs upp månadsvis, samt att åtgärder genomförs och dokumenteras. Analys VB 2025 En gemensam förteckning av vakanser fungerar som verktyg och uppdateras dagligen. Chef Kommersiell uthyrning går veckovis igenom status och möjliga åtgärder tillsammans med respektive uthyrare. En gång i månaden gör även en genomgång med distrikten på lokalmöten och i tillägg har uthyrare möten med Områdeschefer månadsvis. Arbetssättet fungerar och följs.
	 Ökad vakansgrad för studentbostäder.	 Ingen avvikelse Kontrollera att beslutade förändringar för att utveckla förvaltningen av studentbostäder genomförs. Att uppföljning av enkäter sker och att åtgärdsplaner utifrån resultaten tas fram. Analys VB 2025 Utvecklade arbetssätt har genomförts. Proaktiva möten för uppföljning av enkäter sker regelbundet och åtgärdsplaner tas fram. Effekten av detta är mindre vakanser.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Hantera risker och kriser	 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 skyddsrumfrågor och att etablera en krigsorganisation.	 Ingen avvikelse Kontrollera att planering för krigsorganisation sker, samt att planen för åtgärdande av skyddsrum följs. Analys VB 2025 I maj 2025 fastställdes bolagets Krigsorganisation enligt funktionsindeldad stab. Medarbetare som ingår i staberna kommer att utbildas i stabsmetodik under 2026 för att höja beredskapen och bland annat se över behov av kontinuitetsplaner inom respektive ansvarsområde. Plan för åtgärdande av skyddsrum fortskrider enligt tidplan och förväntas vara klart 2027.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvaltning	 En arbetsplatsolycka, exempelvis pga. en otillräcklig arbetsmiljöplan, innebär fara för liv och hälsa.	 Mindre avvikelse Kontrollera att skyddsronder genomförs och dokumenteras. Analys VB 2025 En utveckling av arbetssättet pågår i syfte att stärka och tydliggöra ansvar, roller mm. Utbildning/information ges till förvaltningens berörda medarbetare.
	 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.	 Ingen avvikelse 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. Analys VB 2025 Förebyggande arbete i form av inrapportering av händelser såsom riskobservationer, tillbud och olycksfall fungerar. För att ytterligare stärka det förebyggande arbetet har en utbildningsinsats riktad till chefer påbörjats och inom kort kommer även alla medarbetare på bolaget få information och möjlighet att rapportera riskobservationer, tillbud och olycksfall. Vad gäller frågor i medarbetarenkäten, så råder vi inte själva över vilka frågor som ställs. Vi kan dock konstatera att frågor i ämnet inte tas upp.