



## **Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2022**

### **Familjebostäder**

## **Innehållsförteckning**

<b>Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2022.....</b>	<b>1</b>
<b>Familjebostäder.....</b>	<b>1</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Beskrivning av arbetet med intern kontroll .....</b>	<b>3</b>
<b>Väsentlighets- och riskanalys.....</b>	<b>4</b>
<b>Internkontrollplan .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksameters skiftande behov .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....</b>	<b>12</b>

## Inledning

### 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.

### Riskarbete på Familjebostäder

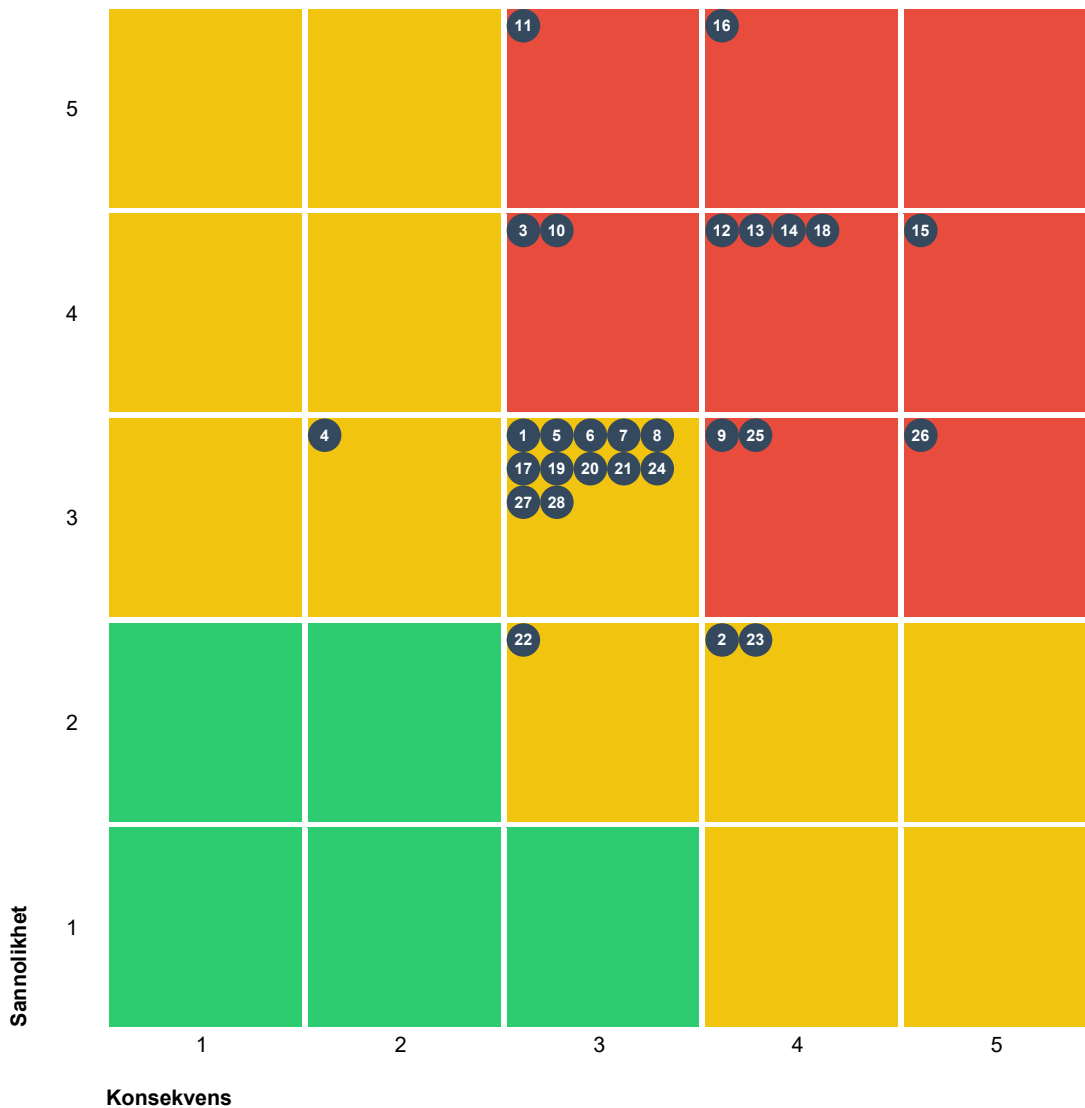
Arbetet med att ta fram en årlig väsentlighets- och riskanalys med tillhörande internkontrollplan sker inom ramen för verksamhetsplaneringen för kommande år. Företagsledningen identifierar utmaningar under våren i samband med att affärsplanen revideras och dessa blir sedan vägledande för avdelningarnas planeringsarbete.

Mer konkreta risker kopplat till bolagsmålen identifieras av avdelningarnas ledningsgrupper och/eller av nyckelfunktioner i den aktuella verksamheten. Kvalitetsansvarig håller ihop arbetet och registrerar risker med tillhörande åtgärder/kontrollåtgärder i Stratsys. Det sammansatta materialet presenteras för företagsledningen som kalibrerar identifierade risker och definierade riskvärden utifrån ett bolagsperspektiv. Väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen publiceras på intranätet efter styrelsens beslut.

Riskarbetet är under utveckling på Familjebostäder. Inom ramen för processutvecklingsarbetet identifieras även risker och kontroller som dokumenteras i systemet Qualiware. På så sätt får bolaget en struktur för identifiering, värdering och dokumentation av de verksamhetsnära riskerna.

## 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.







12 Kritisk 16 Medium Totalt: 28

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	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	Social hållbarhet och trygghet (Trygghetsindex)	1	■ Att bolaget har svårt att nå lönsamhet i byggprojekt samtidigt som hållbarhetskrav ska realiseras	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2	■ Att bolaget inte har en fungerande organisation och arbetssätt för att hantera kriser	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		3	■ Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter. Risker är särskilt påtagliga i tyngdpunktsområden	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Serviceindex)	4	■ Att bolaget inte lever upp till kraven i dataskyddsförordningen vad gäller tredjelansöverföringar (Schrems II-domen)	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		5	■ Att bolagets process för underhåll av fastigheter inte är ändamålsenlig och effektiv	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		6	■ Att bristfällig hantering av mediala kriser har en negativ inverkan/påverkan på bolagets trovärdighet	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR

		7		Att de digitala tjänsterna inte motsvarar hyresgäster och medarbetares krav på effektivitet/funktionallitet.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		8		Att den växande digitaliseringen innebär risk för ökad sårbarhet om system går ner alltså inte fungerar ändamålsenligt	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		9		Att det arbete som uppstår efter en kris/oplanerad händelse/incident inte hanteras ändamålsenligt/systematiskt	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	
		10		Att systemet Fast2 begränsar utvecklingstakt och inte levererar den funktionalitet som hyresgäster och anställda förväntar sig.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Antal färdigställda nya lägenheter)	11		Att bolaget inte tilldelas tillräckligt många byggrätter	5. Mycket sannolikt	3. Kännbar	15	
		12		Att cementbristen har en negativ påverkan på byggprojekten	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
		13		Att detaljplaneprocessen komplexitet och långa tidshorisont leder till förskjutning av tidplaner	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
		14		Att ombyggnadsprojekt inte genomförs på ett tillräckligt effektivt sätt	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
		15		Att överlämningen av nyproduktionsprojekt mellan nyproduktion och förvaltning brister	4. Sannolikt	5. Mycket allvarlig	20	

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	Klimat och Miljö (Energianvändning, Utsläpp CO2, Matavfallsinsamling)	1 6		Att bolaget inte når uppsatt klimatmål i befintligt bestånd	5. Mycket sannolikt	4. Allvarlig	20	
		1 7		Att energieffektiviseringsåtgärder inte ger önskad effekt i befintligt bestånd	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		1 8		Att energimålet inte uppnås i nyproduktion	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Överskottsgrad)	1 9		Att bolagets intäkter minskar pga. tomtställda lägenheter och lokaler till följd av långa ledtider och/eller förseningar i såväl ombyggnation som nyproduktion	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 0		Att bolagets kostnader ökar till följd av ej ändamålsenliga avtal och icke affärsmässiga leverantörförhållanden	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 1		Att den interna kontrollen brister vid konsultanvändning	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 2		Att löner inte kan betalas ut på grund av att löneansvarig plötsligt blir långvarigt frånvarande	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Ledarskap och medarbetarskap (Medarbetarupplevelse, Ledarskapsindex)	2 3		Att bolaget får en förhöjd sjukfrånvaro utifrån den generella samhällsutvecklingen	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		2 4		Att bolaget får en ökad personalomsättning	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 5		Att bolaget inte lyckas attrahera/rekrytera personer med rätt kompetens	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	

		2 6		<b>Att bolagets anställda känner sig otrygga på jobbet pga. av våldshändelser i områden de vistas i under arbetsdagen</b>	3. Möjlig	5. Mycket allvarlig	15	
		2 7		<b>Att medarbetare tar emot gåva eller på annat sätt låter sig påverkas, t.ex. i beslutsfattande</b>	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, enda st VoR
		2 8		<b>Att pågående processutvecklings arbete skapar otydlighet kring gränsdragningar, roller och ansvar innan strukturen är fullt ut implementerad</b>	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, enda st VoR



## Internkontrollplan


### Anvisning

En process kommer med i Internkontrollplanen när man har **skapat en Kontrollaktivitet**. Med andra ord kommer **alla** processer som har en eller flera kontrollaktiviteter att synas i internkontrollplanen **oberoende** av valet *Med till upprättande av IKP?*

Vill du inte att en process ska komma med i Internkontrollplanen måste du ta bort den kopplade kontrollaktiviteten. Det räcker alltså inte att ändra valet på *Med till upprättande av IKP* till *Nej, endast VoR*.

I internkontrollplanen återfinns de risker med ett riskvärde från 12 och uppåt. Internkontrollplanen följs upp under året av kvalitetsansvarig och rapporteras till styrelsen inom ramen för verksamhetsberättelsen.

### 1.2. STOCKHOLM ÄR EN TRYGG, SÄKER OCH VÄLSKÖTT STAD ATT BO OCH VISTAS I

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Social hållbarhet och trygghet (Trygghetsindex)	 12 Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter. Risker är särskilt påtagliga i tyngdpunktsområden	<b>Strategiskt och operativt trygghets- och säkerhetsarbete</b>  Familjebolaget bedriver ett aktivt arbete för att främja trygghet och säkerhet i och runt om våra fastigheter. Exempel på åtgärder och aktiviteter som vi arbetar med är:  - Trygghetsbesiktningar med stöd av extern expertis - Säkra och fungerade lås - Kamerabevakning där behov finns - Utemiljö med fokus på t.ex. belysning och anpassad växtlighet - Samverkan med externa parter som t.ex. polis, stadsdelsförvaltningar, Skatteverket - Stöd till föreningar och riktade aktiviteter till barn och unga inom ramen för det sociala hållbarhetsområdet  Bolaget utvecklar trygghets- och säkerhetsarbetet på Järvaområdet med målet att arbeta fokuserat med

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		dessa frågor för att säkerställa framdrift och resultat.
Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Serviceindex)	<p><b>12</b> Att det arbete som uppstår efter en kris/oplanerad händelse/incident inte hanteras ändamålsenligt/systematiskt</p>	<p><b>Tydliggörande av arbetssätt, roller och ansvar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsatt processarbete för tydliggörande av arbetsmoment, ansvar, roller</li> <li>- Lösningsorienterat arbetssätt med kundens bästa i fokus</li> <li>- En samlad analys utifrån olika aspekter som sedan genererar ett beslutsunderlag</li> <li>- Mall för beslutsunderlag behöver tas fram alt. tydliggöras</li> </ul>
	<p><b>12</b> Att systemet Fast2 begränsar utvecklingstakt och inte levererar den funktionalitet som hyresgäster och anställda förväntar sig.</p>	<p><b>Uppföljning och dialog</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tydliggörande av styrmodell</li> <li>- Prioritering av önskade förändringsförslag</li> <li>- Utökad dialog med Fast2</li> </ul>


## 2.2. STOCKHOLM BYGGS ATTRAKTIVT, TÄTT OCH FUNKTIONSBLANDAT UTIFRÅN MÄNNISKORS OCH VERKSAMHETERS SKIFTANDE BEHOV

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Stadsutveckling och förvaltningskvalitet (Antal färdigställda nya lägenheter)	<p><b>15</b> Att bolaget inte tilldelas tillräckligt många byggrätter</p>	<p><b>Utveckla arbetssätt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ser över möjligheten till förvärv av andra fastigheter</li> <li>- Utvecklande/kommunikation av kunderbudande i samband med markanvisning</li> </ul>
	<p><b>16</b> Att cementbristen har en negativ påverkan på byggprojekten</p>	<p><b>Riskinventering och alternativa material</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riskinventering av befintliga projekt för att kartlägga hur cementbristen påverkar projektet.</li> <li>- Framtagande av alternativa materialval.</li> </ul>



Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
	<p>16 <b>Att detaljplaneprocessen komplexitet och långa tidshorisont leder till förskjutning av tidplaner</b></p>	<p><b>Kvalitetssäkring</b></p> <p>Familjebostäder ansöker regelbunden om nya markanvisningar. Det finns rutiner och kontroller som ska säkerställa att ansökningarna uppfyller efterfrågade krav.</p>
	<p>16 <b>Att ombyggnadsprojekt inte genomförs på ett tillräckligt effektivt sätt</b></p>	<p><b>Tydliggörande av roller, ansvar och processen som helhet</b></p> <p>- Fortsatt arbete med att utveckla, tydliggöra, implementera och mäta/kontrollera följsamhet till ombyggnadsprocessen. Ett förtydligande av beställar- och utförarrollen ingår i ovanstående.</p> <p>– Kommunikation/dialog med berörda hyresgäster och Hyresgästföreningen är av största vikt och hanteras inom ramen för processöversynen.</p>
	<p>20 <b>Att överlämningen av nyproduktionsprojekt mellan nyproduktion och förvaltning brister</b></p>	<p><b>Definition samt tydliggörande av arbetssätt</b></p> <p>Arbetet med att tydliggöra ansvar och roller kopplat till överlämningen mellan nyproduktion inom Projektutvecklingsavdelningen och berörda parter inom Fastighetsavdelningen. Arbetet kommer att fortgå under 2022.</p>

## 2.5. STOCKHOLM ÄR EN HÅLLBAR STAD MED EN GOD LIVSMILJÖ

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
<p><b>Klimat och Miljö (Energianvändning, Utsläpp CO2, Matavfallsinsamling)</b></p>	<p>20 <b>Att bolaget inte når uppsatt klimatmål i befintligt bestånd</b></p>	<p><b>Ökad användning av förnybar energi samt ökad kravställning</b></p> <p>Energieffektiviseringsarbetet målstyr på -5 % till år 2023, men klimatmålet kräver -10 %. Alternativa åtgärder som ses över:</p> <p>- Ökat användande av förnybar energi (vindkraft) genom avtal om Power Purchase Agreement (PPA)</p> <p>- Ökad kravställning och uppföljning av entreprenader. i samverkan med Miljöförvaltningen/transportcentrum</p>

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
	<p> Att energimålet inte uppnås i nyproduktion</p> <p>16</p>	<p><b>Egna resurser för idrifttagning av nyproduktion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolaget satsar resurser (egna som externa) för idrifttagning av nyproduktion samt för att nå en kvalitetssäkrad drift med energieffektivisering som följd.</li> <li>- Kontroll av att eluppföljning på fastighetsnivå ses över löpande.</li> </ul>

### 3.2. STOCKHOLM ANVÄNDER SKATTEMEDLEN EFFEKTIVT TILL STÖRSTA NYTTA FÖR STOCKHOLMARNAS

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
<p><b>Ledarskap och medarbetarskap (Medarbetarupplevelse, Ledarskapsindex)</b></p>	<p> Att bolaget inte lyckas attrahera/rekrytera personer med rätt kompetens</p> <p>12</p>	<p><b>Strategi för kompetensförsörjning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsatt utveckling den systematiska och strategiska kompetensförsörjningen</li> <li>- Hålla i och genomföra lanserade satsningar</li> </ul>
	<p> Att bolagets anställda känner sig otrygga på jobbet pga. av våldshändelser i områden de vistas i under arbetsdagen</p> <p>15</p>	<p><b>Riskbedömningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbildning i hot och våld för alla medarbetare samt uppföljning på individnivå</li> <li>- Dokumenterade rutiner finns som stöd</li> <li>- Nära samarbete mellan arbetsmiljöansvarig och bolagets säkerhetschef</li> </ul>