



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

Sid. 1 (10)
2024-11-20

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan Bolagen 2025 AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Inledning	3
Beskrivning av arbetet med intern kontroll	3
Väsentlighets- och riskanalys	4
Internkontrollplan	8
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	8
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	9
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	9
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	9

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 (IKP) 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. Under 2023 arbetades en ny femårig affärsplan fram vilket resulterat i nya bolagsmål som gäller från 2024 fram till 2028.

Mer konkreta risker kopplat till bolagsmålen identifieras av avdelningarnas ledningsgrupper och/eller av nyckelfunktioner i den aktuella verksamheten. Bolagets process- och kvalitetsstrateg håller ihop arbetet och registrerar risker med tillhörande åtgärder/kontrollåtgärder i Stratsys (ILS:en). Det sammansatta materialet presenteras för företagsledningen som kalibrerar identifierade risker och definierade riskvärden utifrån ett bolagsperspektiv.

Riskerna som framgår i denna rapport är de som företagsledningen bedömt vara mest väsentliga kopplat till såväl kommunfullmäktiges inriktningsmål som till våra bolagsmål. Väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen publiceras på intranätet efter styrelsens beslut.

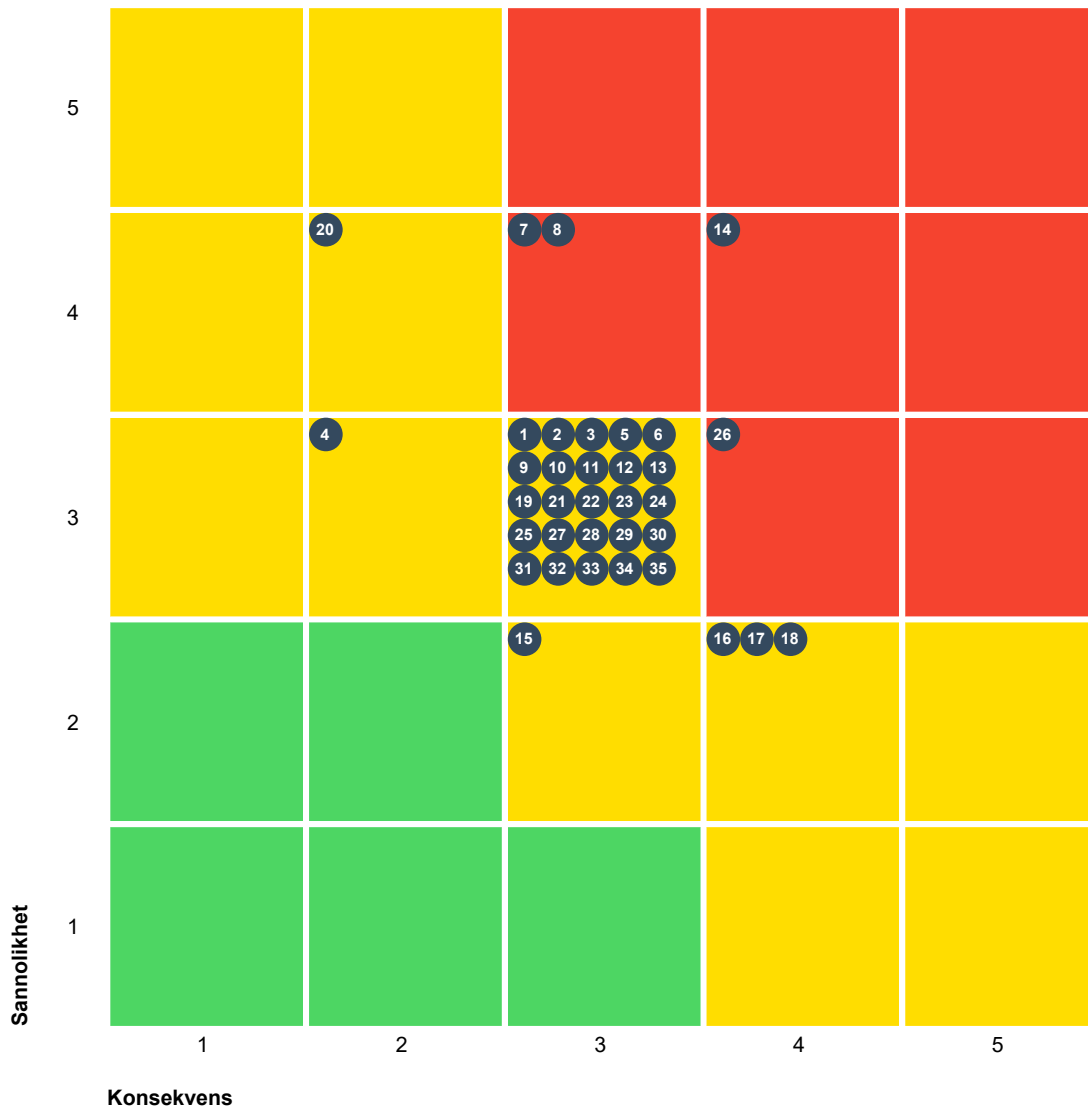
Utöver arbetet med väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan arbetar bolaget brett med riskhantering inom såväl projektstyrning som arbetsmiljö. Mycket av riskhanteringen sker inom det dagliga arbetet och har lagt grund till arbetssätt och rutiner. Som exempel kan nämnas de kontroller vi gör innan vi tecknar avtal med nya hyresgäster, som syftar till att säkerställa att hyresgästen har tillräcklig betalningsförmåga. Inom ramen för byggprojekten identifieras risker som behöver hanteras för att projektet ska kunna genomföras enligt plan.

Arbetet med processbaserad verksamhetsutveckling pågår på bolaget och visualiseras i systemet Qualiware. Ett fortsatt arbete kommer pågå under 2025 med att identifiera risker kopplat till processerna. På så sätt får bolaget en struktur för identifiering, värdering och dokumentation av de verksamhetsnära riskerna. Bolagets fyra huvudprocesser är: Skapa hem, Erbjud hem, Vårda hem samt Utveckla erbjudande. Därtill har en ledningsprocess (Mål- och resultatstyra verksamhet) och fyra stödprocesser hittills arbetats fram (Säkra kompetensförsörjning, Från inköp till betalning, Möta kommunikationsbehov och Göra bokslut).

Bolaget har en rad styrande dokument som i kombination med våra processer, mål och strategier är en viktig del i vår styr- och kontrollmiljö. Som nämns ovan revideras affärsplanen årligen och därefter arbetar avdelningar och enheter fram verksamhetsplaner samt aktivitetsplaner. För våra kartlagda processer tas process- och systemutvecklingsplaner fram i den mån behovet finns. Bolagets styrande dokument finns tillgängliga på intranätet och det sker en årlig uppföljning av att dessa är aktuella och gällande.

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.

















4 Kritisk 31 Medium Totalt: 35

Kritisk
Medium
Låg

Sannolikhet	Konsekvens
5 Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
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
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	Vårda hem, Skapa hem	Klimatanpassning	1	Risk att koldioxidutsläppen i projekt vid ombyggnad och planerat underhåll inte minskas i tillräcklig omfattning	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
			2	Risk att material inte återbrukas i önskvärd omfattning.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
			3	Risk att nyproducerade hus inte lever upp till ställd klimatbelastningsnivå	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	Skapa hem	Klimatanpassning	4	Risk att bolagets arbete med biologisk mångfald inte bedrivs ändamålsenligt.	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
			5	Risk att vidtagna åtgärder som görs kopplat till skyfall inte är tillräckliga.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
			6	Risk att ändamålsenliga lösningar kopplat till underhåll i befintligt bestånd inte tas fram och/eller används.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	Erbjuda hem	Uthyrning	7	Risk att bolagets lokalintäkter minskar till följd av bristande betalningsförmåga hos bolagets hyresgäster	4. Sannolikt	3. Kännbar	1 2	★
	Från inköp till betalning	Upphandling	8	Risk att bolagets kostnader ökar till följd av ej ändamålsenliga avtal och icke affärsmässiga leverantörförhållanden	4. Sannolikt	3. Kännbar	1 2	★
	Vårda hem / Skapa hem	Ekonomistyrning	9	Risk att höjda räntor leder till ökade kostnader för bolaget.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Vårda hem, Skapa hem	Nyproduktion, ombyggnation och underhåll	10	Risk att investeringsramen och/eller vår förmåga inte räcker till för behovet av åtgärder inom underhåll/ombyggnad	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
			11	Risk för ökade kostnader i underhållsprojekt till följd av prisökningar, ökad omfattning, försenad leverans, tekniska brister, brist	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
				på resurser och kompetens.				
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	Mål- och resultatstyra verksamhet, Möta kommunikationsbehov	Digitalisering	1 2	 Risk att verksamhetsutveckling projekt inte ger önskade effekter.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Skapa hem	Bygga produkt, vårda fastighet	1 3	 Risk för bristande driftsättning vid övergång från nyproduktion till förvaltning.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Rekrytering kompetensförsörjning	Arbetsmiljö	1 4	 Risk för ökad hotbild för medarbetare och att medarbetare blir skadade i samband med det ökade våldet i samhället	4. Sannolikt	4. Allvarlig	1 6	
			1 5	 Risk för ökad sjukfrånvaro.	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Attrahera medarbetare, utveckla och motivera medarbetare	1 6	 Risk att bolaget får en ökad personalomsättning	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
			1 7	 Risk att bolaget inte lyckas attrahera och rekryterar rätt kompetens.	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
			1 8	 Risk att oklarheter/otydligheter fördelning av roller och ansvar har en negativ påverkan på arbetsmiljön	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		Introducera medarbetare	1 9	 Risk att medarbetare tar emot gåva eller på annat sätt låter sig påverkas, t.ex. i beslutsfattande	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Utveckla och motivera medarbetare	2 0	 Risk att medarbetare känner oro/motstånd inför planerade och/eller realiserade lokalförändringar	4. Sannolikt	2. Lindrig	8	Nej, endast VoR
		Utveckla erbjudande, Skapa hem, Erbjud hem, Vårda Hem	Resursplanering	2 1	 Risk att bolaget har för få resurser (antalet medarbetare) för att klara av att leverera i enlighet med ställda mål.	3. Möjlig	3. Kännbar	9

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP	
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Möta kommunikationsbehov	Genomföra kommunikationsinsats	2 2	 Risk att bristfällig hantering av mediala kriser har en negativ inverkar/påverkan på bolagets trovärdighet	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR	
	Skapa digitalt stöd	Digital utveckling	2 3	 Risk att den växande digitaliseringen innebär risk för ökad sårbarhet om system går ner all. inte fungerar ändamålsenligt	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR	
	Systematiskt informations säkerhetsarbete	Behörighetshantering		2 4	 Risk att rutin för hantering av behörigheter inte efterlevs av informationsägaren och att uppföljning saknas	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
				2 5	 Risk att bolaget inte lever upp till ställda krav på informationssäkerhet.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		Incidenthantering		2 6	 Risk att bolaget utsätts för en cyberincident och därmed väsentliga störningar i verksamheten samt ekonomiska förluster.	3. Möjlig	4. Allvarlig	1 2	
				2 7	 Risk att incidenter inte rapporteras och hanteras i enlighet med framtagna rutiner	3. Möjlig	3. Kännbar	9	
				2 8	 Risk för långvarigt avbrott i strömförsörjning och tele/datakommunikation som påverkar bolagets förmåga att kommunicera internt och externt.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	
		Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande		2 9	 Risk att IT-tjänster införskaffas utanför etablerad process, vilket kan ha en negativ påverkan på informationssäkerheten	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	Erbjuda hem	Uthyrning av bostäder och lokaler	3 0	 Risk för välfärdsbrottslighet kopplat till uthyrning av bostäder och lokaler.	3. Möjlig	3. Kännbar	9
Skapa hem, Vårda hem	Säkerhet på byggarbetsplatser		3 1	 Risk för ekonomisk brottslighet, svart arbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR	
Vårda hem	Avhjälpa fel/skada		3 2	 Risk att det arbete som uppstår efter en kris/opplanerad	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast	

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
				händelse/incident inte hanteras systematiskt				ast VoR
		Föreningssamarbeten	3 3	Risk för välfärdsbrottslighet inom ramen för bolagets föreningssamarbeten	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, end ast VoR
		Tryggt, rent och snyggt.	3 4	Risk att hyresgäster upplever otrygghet i våra tyngdpunktsområden.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, end ast VoR
			3 5	Risk för välfärdsbrottslighet kopplat till avfallshantering	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, end ast VoR

Internkontrollplan



I internkontrollplanen lyfter vi bolagets högst värderade risker, men också sådana risker som vi vill ha ett extra fokus på under året.

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


Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Vårda hem, Skapa hem	Klimatanpassning	Bolaget har under 2024 skapat en återbrukshubb, där samlat material som blivit över från byggprojekt eller egna fastigheter återfinns och kan återbrukas. Ett arbete pågår för att undersöka och mäta dels kostnadsräddande inbesparing och dels hur mycket av materialet i hubben som återbrukas och därmed bidrar till ett minskat klimatavtryck.	9 Risk att material inte återbrukas i önskvärd omfattning.	Kontroll av att uträkningar skett avseende kostnadsbesparingar samt minskat klimatavtryck.
		Fördjupa och säkerställa klimatberäkningar och val av lösningar. Under 2025 undersöka möjligheten att öka förutsättningar för återbruk i ombyggnads- och underhållsprojekt.	9 Risk att koldioxidutsläppen i projekt vid ombyggnad och planerat underhåll inte minskas i tillräcklig omfattning	Kontroll av antal genomförda klimatberäkningar 2025. Kontroll av status återbruk i ombyggnad/underhåll
			9 Risk att nyproducerade hus inte lever upp till ställd klimatbelastningsnivå	Kontroll av att det genomförs klimatberäkningar och att bolaget arbetar med hållbara lösningar (återbruk, ökad användning av förnybar energi,

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
				kravställning mot leverantörer m.m.


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



Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Erbjuda hem	Uthyrning	Sker löpande i ett system som bevakar och uppdaterar informationen i kund- och leverantörsregister samt visar på avvikelser. Revidering av registrerade hyresgäster i systemet sker tertialvis.	 Risk att bolagets 1 lokalintäkter minskar 2 till följd av bristande betalningsförmåga hos bolagets hyresgäster	Kontroll att checklista över de kontroller som ska genomföras innan avtal tecknas med nya hyresgäster samt i samband med omförhandling av befintliga avtal finns och används.
Från inköp till betalning	Upphandling	Avtalsuppföljningen ses över under 2024/2025 och arbetsätt förtydligas och följs upp. Konsekvenser av utebliven/bristande leverans regleras i avtal.	 Risk att bolagets 1 kostnader ökar till 2 följd av ej ändamålsenliga avtal och icke affärsmässiga leverantörsförhållanden	Kontroll av att roller och ansvar kopplat till upphandling är tydligt och att det finns definierade och accepterade arbetsätt som säkerställer att avtal upprättas och följs upp på ett ändamålsenligt sätt.

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

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Rekrytering kompetensförsörjning	Arbetsmiljö	Regelbundna riskbedömningar som sedan följs upp av arbetsmiljöansvarig. Utbildning i hot och våld för alla medarbetare och uppföljning sker. Rutiner. Nära samarbete mellan arbetsmiljöansvarig och bolagets säkerhetschef.	 Risk för ökad hotbild 1 för medarbetare och 6 att medarbetare blir skadade i samband med det ökade våldet i samhället	Kontroll av att alla medarbetare erbjuds utbildning i hot och våld samt att uppföljning sker på individnivå. Kontroll av att det finns dokumenterade och uppdaterade rutiner på området samt att riskbedömningar genomförs minst årligen.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Systematiskt informationssäkerhetsarbete	Incidenthantering	Genom omvärldsbevakning och dialog med SLK samt egen kontinuitetsplanering följs risken upp och förebyggs i möjlig mån.	 Risk för långvarigt 9 avbrott i strömförsörjning och tele/datakommunikation som påverkar bolagets förmåga att kommunicera internt och externt.	Kontroll att kontinuitetsplan finns och att den reviderats enligt plan.

Process	Arbetsätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		Incidentrapportering styrs om från IA till Topdesk vilket underlättar för medarbetarna att rapportera. Utvärderas under 2025.	 Risk att incidenter inte rapporteras och hanteras i enlighet med framtagna rutiner	Kontroll av att gällande rutiner är uppdaterade samt hur man säkerställer följsamhet till dessa.
		Kontinuitetsplan och systematiskt arbetsätt är under uppbyggnad.	 Risk att bolaget utsätts för en cyberincident och därmed väsentliga störningar i verksamheten samt ekonomiska förluster.	Kontroll av att det finns rutiner som tydliggör hur bolagets ska hantera och agera vid en cyberincident samt att dessa är kända/implementerade i tillräcklig omfattning.