

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2026 för AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Inledning	3
Risköversikt	5
Internkontrollplan	15

Inledning

Familjebostäders arbete med intern kontroll

Familjebostäders arbete med intern kontroll består i huvudsak av tre delar:

- Ett fastställt aktuellt system för internkontroll.
- Ett årligt arbete för att genomföra en väsentlighets- och riskanalys.
- Ett årligt arbete för att utifrån väsentlighets- och riskanalysen fastställa en internkontrollplan.

Bolagets *system för internkontroll* ses över årligen och revideras vid behov.

Nuvarande version har setts över och anpassats efter stadens nya tillämpningsanvisningar för bolagens interna kontroll, daterad 2025-09-30.

Bolagets *väsentlighets- och riskanalys* genomförs i flera steg. Med utgångspunkt i stadens och bolagets mest väsentliga processer, och med beaktande av lagstiftning och verksamhetens uppdrag, identifieras oönskade händelser, dvs. risker. Riskerna analyseras utifrån hur sannolikt det är att de inträffar (skala 1-4) och vilka konsekvenser det medför om de inträffar (skala 1-4). Baserat på riskvärdet (sannolikheten multiplicerat med konsekvensen) beslutas om risken ska hanteras i internkontrollplanen.

Bolagets *internkontrollplan* innehåller de högst värderade riskerna inklusive de kontroller som ska genomföras under kommande år. Internkontrollplanen följs årligen upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Riskarbetet på Familjebostäder

Arbetet med att ta fram en årlig väsentlighets- och riskanalys med tillhörande internkontrollplan sker inom ramen för verksamhetsplaneringen för kommande år.

Under hösten 2025 har risker identifierats och analyserats inom varje enhet på bolaget utifrån de av staden anvisade processerna, men också utifrån kända riskområden för bolaget. Samtliga identifierade risker har därefter konsoliderats till ett antal bolagsrisker. Bolagets process- och kvalitetsstrateg har hållit ihop det arbetet och dokumenterat bolagsriskerna med tillhörande direktåtgärder och kontroll i internkontrollplanen i Stratsys (ILS).

I denna rapport framgår bolagets mest väsentliga risker, som efter beslut i styrelsen tillgänglighets görs för alla anställda på intranätet.

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.

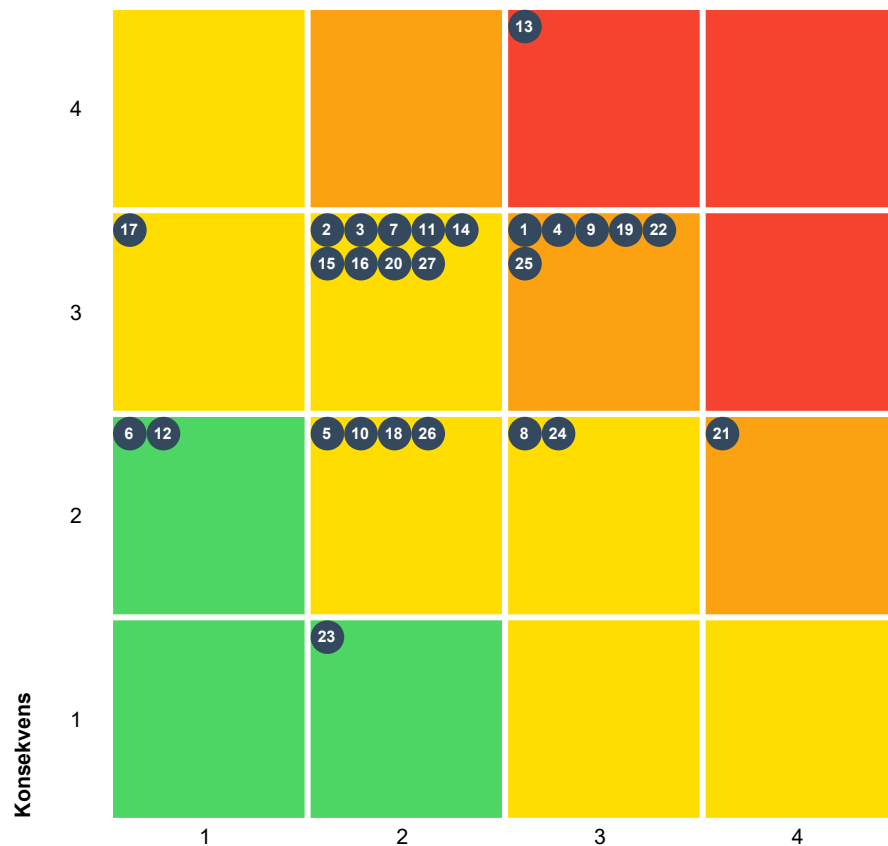
Bolaget har en rad styrande dokument som, i kombination med våra processer, mål och strategier, är en viktig del i styr- och kontrollmiljön. Bolagets styrande dokument finns tillgängliga på intranätet och det sker en årlig uppföljning av att dessa är aktuella och gällande.

Affärsplanen är långsiktig och omfattar en period på fem år. Planen revideras årligen för att ta höjd för omvärldsutmaningar som kan ha en påverkan på bolagets verksamhet. De tre

bolagsövergripande målen omsätts årligen i process- och resultatmål som i ett nästa steg bryts ner i konkreta aktiviteter med tillhörande indikatorer på avdelnings-, enhets- och gruppnivå.

För våra kartlagda processer tas process- och systemutvecklingsplaner fram i vilka identifierade utvecklingsbehov för kommande år lyfts fram.

Risköversikt



	Konsekvens	Sannolikhet
4	Allvarlig	Mycket hög
3	Betydande	Hög
2	Måttlig	Medelhög
1	Försumbar	Låg

Sannolikhet

1 Kritisk 7 Hög 16 Medium 3 Låg Totalt: 27

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
Ekonomistyrning	Budget och uppföljning, investeringsstyrning	1	Risk att byggprojekt blir försenade och/eller dyrare än planerat, vilket kan leda till ökade kostnader och/eller sämre boendestandard. Den ekonomiska påfrestningen kan begränsa underhåll, investeringar och måluppfyllelse. Det kan även leda till merarbete i förvaltningen som driver resurser. Förebyggande hantering Styrning och löpande uppföljning med involverade parter i projektstyrningsgrupp (PSG). Ändamålsenlig avtalsförsörjning. Nära intern samverkan och dialog mellan projektutveckling, förvaltning och drift. Löpande uppföljning av medarbetare och deras arbetsbelastning. Implementerar effektiv projektstyrning, systematiskt prognosarbete och uppföljning mot kalkyl (manuella kontroller, genomgångar och analyser av prognos). Finns även styrmodeller. Resurssättning och besiktning.	 Hög (9)
		2	Risk att påbörjade byggprojekt inte genomförs på grund av ändrade förutsättningar, vilket kan leda till försämrad lönsamhet. Projekten blir olönsamma och investerade medel går förlorade. Förebyggande hantering	 Medium (6)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			Genomför lönsamhetsbedömningar samt implementerar ekonomisk styrning och uppföljning.	
		3	Risk för ineffektiv verksamhetsutveckling på grund av att nya arbetssätt inte implementeras och/eller efterlevs i önskvärd omfattning, vilket kan leda till att effektiviteten blir lägre än önskat. Förebyggande hantering Har dialoger och samverkar inom ledningsgrupper, processledarforum och processägarforum. Finns även en dokumenterad beskrivning av processorganisation. Dokumenterade arbetssätt och rutiner har tagits fram och implementerats. Metodik ska följas. Internt arbete med att förtydliga/samordna roller och ansvar. Projekt tillförs projektnummer för ökad styrning och uppföljning.	 Medium (6)
		4	Risk för lägre intäkter än budgeterat, på grund av att lokaler och/eller bostäder inte hyrs ut i tillräcklig omfattning, vilket kan leda till intäktsbortfall. Förebyggande hantering Övergripande intäktsanalyser genomförs regelbundet. Informationen i kund- och leverantörsregister bevakas och uppdateras löpande samt visar på avvikelser. Revidering av registrerade hyresgäster i systemet sker tertialvis. Marknadsför lokaler och arbetar med mäklare.	 Hög (9)
	Penninghantering, fakturering, fakturahantering och medelsförvaltning	5	Risk att felaktiga fakturor inte upptäcks eller kontrolleras på ett tillräckligt sätt och därmed betalas felaktigt, vilket kan leda till möjliggörande av välfärdsbrottslighet, förtroendeskada och ekonomiska	 Medium (4)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			konsekvenser. Förebyggande hantering Tvåhandsprincipen inkomna fakturor, extrakontroll av särskilt utvalda konton.	
	Redovisning	6	Risk för brister i den finansiella rapporteringen, vilket kan leda till fel beslutsunderlag. Förebyggande hantering Har lathundar samt genomför kompetenshöjande aktiviteter och systematiska uppföljningar.	 Låg (2)
Inköp	Avrop	7	Risk att otillåtna direktupphandlingar genomförs på grund av bristande efterlevnad till regler och anvisningar. Förebyggande hantering Har en formaliserad inköpsprocess, inköpsstrategi och nytt systemstöd. Utbildning i nytt systemstöd genomförs löpande. Rutiner och stödjande dokument är framtagna och tillgängliga. Beskrivning av roller och ansvar finns.	 Medium (6)
	Avtal	8	Risk att upprättade avtal inte följs, vilket kan leda till felaktiga beställningar och/eller leveranser. Förebyggande hantering Finns systemstöd och en inköpsprocess. Följer även upp reklamationer. Förtydligat arbetssätt för avtalsuppföljning, som följs upp. Konsekvenser av utebliven/bristande leverans regleras i avtal.	 Medium (6)
	Upphandling	9	Risk för bristande kvalitet i upphandlingar, vilket kan leda till att regelverk för upphandlingar inte efterlevs. Förebyggande hantering	 Hög (9)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			Har en formaliserad inköpsprocess, inköpsstrategi och nytt systemstöd.	
Motverka otillåten påverkan	Förebygga otillåten påverkan	10	Risk att riktlinjer för extern representation, mutor och jäv inte följs, vilket kan leda till negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Chefer introducerar nya medarbetare och informerar om riktlinjer för extern representation, mutor och jäv. Det genomförs utbildningar på området. Kontroller genomförs löpande i systemet Inyette.	 Medium (4)
	Hantera otillåten påverkan	11	Risk att otillåten påverkan inte rapporteras, vilket kan leda till att oegentligheter inte upptäcks. Förebyggande hantering Chefer introducerar nya medarbetare och informerar om riktlinjer för extern representation, mutor och jäv. Det genomförs utbildningar på området samt finns möjlighet att använda stadens visselblåsfunktion. Kontinuerliga kollegiala kontroller sker av ärenden inför uthyrning. Vid misstanke för otillåten påverkan genomförs en djupare analys.	 Medium (6)
Motverka välfärdsbrott	Förebygga välfärdsbrott	12	Risk att Familjebostäder ingår samarbete med föreningar som inte lever upp till ställda krav, vilket kan leda till negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Arbetet med föreningssamarbeten har systematiserats i syfte att minska risken för att samarbeten inleds med oseriösa aktörer, skriftliga	 Låg (2)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			rutiner finns och följs upp. Kontrollerar leverantörsfakturer och genomför platsbesök. Har även checklistor för vad som ska begäras av föreningar.	
	Hantera välfärdsbrott	13	Risk att kriminalitet i form av svart arbetskraft på byggarbetsplatser förekommer på grund av att entreprenörer inte efterlever önskat arbetssätt, vilket kan leda till negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. Genomför utbildningar och kontroller.	 Kritisk (12)
	Upptäcka välfärdsbrott	14	Risk att välfärdsbrottslighet kopplat till uthyrning av lägenheter och lokaler inte identifieras, vilket kan leda till att avtal/kontrakt tecknas med fel hyresgäst. Förebyggande hantering Systematiskt arbete i flera steg sker löpande utifrån rutiner och regelverk. Kollegiala kontroller, uppföljning, platsbesök och dokumentation.	 Medium (6)
Personalhantering	Arbetsmiljö	15	Risk att medarbetare utsätts för otrygga situationer, inklusive hot och våld, på grund av hotfulla hyresgäster, vilket kan leda till ohälsa bland medarbetare. Förebyggande hantering Regelbundna riskbedömningar görs årligen och följs upp av arbetsmiljöansvarig. Utbildning i hot och våld genomförs för alla medarbetare som berörs och uppföljning är systematiserat. Tydliga rutiner kring hantering av hot och våld är framtagna	 Medium (6)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			och revideras årligen. Medarbetare går i par om två vid risk för fara. Bolagets arbetsmiljöansvarig och bolagets säkerhetschef har ett löpande nära samarbete.	
		16	Risk för hög arbetsbelastning, vilket kan leda till försämrad kvalitet på leveranser och/eller försämrad arbetsmiljö. Förebyggande hantering Uppföljning av indikatorer varje tertiäl, med fokus på personalomsättning och nyanställda. Rutiner finns för stöd vid upprepade korttidsfrånvaro och påminnelse till chefer om hälsosamtal. Genomförande av förebyggande arbetsmiljöinsatser samt arbetsmiljöutbildning ges till både chefer och medarbetare. Årliga riskbedömningar genomförs och följs upp i alla arbetsgrupper. Tydliga rutiner finns för sjukanmälan med definierat chefsansvar. Processutveckling med tydliga och kända processer.	 Medium (6)
	Lönehantering	17	Risk för felaktig lönehantering, vilket kan leda till att medarbetare inte får rätt lön. Förebyggande hantering Löneansvarig tar tertiälvis ut rapport från Hogia Personal för digital signering av HR-chef och sparar i HR:s mapp (Lön – Löneadministration – Lönerapporter). En särskild rapport tas fram för okt 2024–okt 2025 som kontroll. Avbrottsavtal och kontinuitetsplan finns; kompetensöverföring och uppföljning genomförs löpande.	 Medium (3)
	Rekrytering	18	Risk för felaktiga rekryteringar på grund av brister i rekryteringsprocessen, vilket kan leda till kompetensbrist.	 Medium (4)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			Förebyggande hantering Kontinuerlig översyn av anställningsvillkor. Uppföljning av medarbetare som säger upp sig genom samt avgångsenkät. Kontinuerliga utvecklingsinsatser för ledare samt fokus på att utveckla värdegrunden och medarbetarskapet. Finns kravställning vid rekrytering och möjlighet för extern resurssättning vid behov.	
Skapa hem, Erbjud hem, Vårda hem	Avhjälpa fel/skada	19	Risk att teknisk funktionalitet i fastigheterna går ner på grund av eftersatt underhåll, vilket kan leda till ökade kostnader och negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Genomförs systematiskt energiarbete, avhjälpande underhåll och noggrann drift.	 Hög (9)
		20	Risk för bristfällig kommunikation vid krissituationer vilket kan leda till negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Regelbundna krisövningar och uppföljning av rutiner efter varje incident. Löpande medieträning och fast rutin för mediakontakter. Rutin finns för särskilda händelser och för övergång från kris- till linjeorganisation. Telefonisystemet är anpassat för detta.	 Medium (6)
	Klimatanpassning	21	Risk att fastigheterna inte är anpassade för framtida klimatscenario på grund av att adekvata åtgärder inte har vidtagits, vilket kan leda till ökade risker för fastigheter och hyresgäster. Förebyggande hantering	 Hög (8)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
			Trädinventering, trädplan och fastighetsinventering med åtgärdsplan är fastställda. Sårbarhetsanalys genomförd och åtgärder påbörjade.	
		22	Risk att mål gällande klimat inte uppnås på grund av otillräckliga klimatåtgärder, vilket kan leda till avsaknad av hållbara lösningar som förhindrar bygglov och behöver kompenseras för ekonomiskt. Förebyggande hantering Rutiner för återbruk och utvecklingsprojekt för minskade klimatutsläpp samt kompetensutveckling finns. En återbrukshubb samlar material från bygg- och fastighetsprojekt. Arbetet pågår med att mäta kostnadsbesparingar och klimatnytta. Klimatberäkningar och val av lösningar fördjupas, och under 2025 utreds ökat återbruk i ombyggnads- och underhållsprojekt.	 Hög (9)
Systematiskt informationssäkerhetsarbete	Fastställa krav genom informationsklassning	23	Risk att informationsklassningar inte genomförs i enlighet med upprättade krav, vilket kan leda till otillräckliga underlag för säkerhetsbedömning. Förebyggande hantering Hanteras genom utbildningar och diarieföring samt uppföljning av klassningsunderlagen.	 Låg (2)
	Fastställa lokal anvisning för informationssäkerhet	24	Risk att lokal anvisning för informationssäkerhet inte efterlevs i önskvärd omfattning, vilket kan leda till brister i informationssäkerhetsarbetet. Förebyggande hantering Hanteras genom att lokal anvisning finns åtkomlig för alla medarbetare på intranät. Utbildning sker kontinuerligt för samtliga medarbetare.	 Medium (6)

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå
	Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande	25	Risk att informationssäkerhet inte beaktas i upphandlingsunderlag (t.ex. avseende incidenthantering och dataskydd) vilket kan leda till ökad sårbarhet. Förebyggande hantering Har en formaliserad inköpsprocess som inkluderar krav på informationssäkerhet, inköpsstrategi och nytt systemstöd.	 Hög (9)
	Lokal rutin för behörighetshantering	26	Risk att obehöriga får tillgång till information, vilket kan leda till att känsliga uppgifter sprids. Förebyggande hantering Finns behörighetsrutin, och begränsningar i vem som lägger till behörigheter samt etablerade forum och arbetssätt för systemen.	 Medium (4)
	Rutin för incidenthantering	27	Risk att IT-system inte fungerar på grund av störningar, vilket kan leda till att medarbetare inte kan utföra sitt arbete och/eller att hyresgäster inte kan kommunicera med bolaget. Förebyggande hantering Kontinuitetsplan tas fram utifrån arbete med cybersäkerhet och förebyggande åtgärder. Risken följs genom omvärldsbevakning, dialog med SLK och egen planering. Arbetssättet utvecklas systematiskt och hanteras vid incidentrapportering och uppföljning. Systemstöd och manuella backup-lösningar finns.	 Medium (6)

Internkontrollplan

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskvärde	Kontroll
Ekonomistyrning	Budget och uppföljning, investeringsstyrning	1	Risk att byggprojekt blir försenade och/eller dyrare än planerat, vilket kan leda till ökade kostnader och/eller sämre boendestandard. Den ekonomiska påfrestningen kan begränsa underhåll, investeringar och måluppfyllelse. Det kan även leda till merarbete i förvaltningen som driver resurser. Förebyggande hantering Styrning och löpande uppföljning med involverade parter i projektstyrningsgrupp (PSG). Ändamålsenlig avtalsförsörjning. Nära intern samverkan och dialog mellan projektutveckling, förvaltning och drift. Löpande uppföljning av medarbetare och deras arbetsbelastning. Implementerar effektiv projektstyrning, systematiskt prognosarbete och uppföljning mot kalkyl (manuella kontroller, genomgångar och analyser av prognos). Finns även styrmodeller. Resurssättning och besiktning.	 Hög (9)	Genomföra stickprov i projekt för att säkerställa att kontroll/uppföljning genomförs i enlighet med plan.
		4	Risk för lägre intäkter än budgeterat, på grund av att lokaler och/eller bostäder inte hyrs ut i tillräcklig omfattning, vilket kan leda till intäktsbortfall. Förebyggande hantering Övergripande intäktsanalyser genomförs regelbundet. Informationen i kund- och leverantörsregister bevakas och uppdateras löpande samt visar på avvikelser. Revidering av registrerade hyresgäster i systemet sker tertialvis. Marknadsför lokaler och arbetar med mäklare.	 Hög (9)	Kontroll av att intäktsbortfallsanalyser genomförts.

Process	Delprocess	Nr	Risk	Risikvärde	Kontroll
Inköp	Upphandling	9	Risk för bristande kvalitet i upphandlingar, vilket kan leda till att regelverk för upphandlingar inte efterlevs. Förebyggande hantering Har en formaliserad inköpsprocess, inköpsstrategi och nytt systemstöd.	 Hög (9)	Genomföra stickprovskontroller av upphandlingar genomförs för att säkerställa tydliga roller, ansvar och efterlevnad av inköpsprocessen.
Motverka välfärdsbrott	Hantera välfärdsbrott	13	Risk att kriminalitet i form av svart arbetskraft på byggarbetsplatser förekommer på grund av att entreprenörer inte efterlever önskat arbetssätt, vilket kan leda till negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. Genomför utbildningar och kontroller.	 Kritisk (12)	Genomföra stickprov för att kontrollera att granskning av entreprenörer har gjorts, samt att oanmällda byggarbetsplatskontroller skett.
Skapa hem, Erbjud hem, Vårda hem	Avhjälpa fel/skada	19	Risk att teknisk funktionalitet i fastigheterna går ner på grund av eftersatt underhåll, vilket kan leda till ökade kostnader och negativ påverkan på Familjebostäders varumärke. Förebyggande hantering Genomförs systematiskt energiarbete, avhjälpande underhåll och noggrann drift.	 Hög (9)	Genomföra intervjuer med berörda chefer och processledare.
	Klimatanpassning	21	Risk att fastigheterna inte är anpassade för framtida klimatscenario på grund av att adekvata åtgärder inte har vidtagits, vilket kan leda till ökade risker för fastigheter och hyresgäster. Förebyggande hantering Trädinventering, trädplan och fastighetsinventering	 Hög (8)	Kontroll av att åtgärdsplaner för klimatanpassning, träd- och fastighetsinventeringar genomförts och uppdaterats enligt fastställda planer.

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskvärde	Kontroll
			med åtgärdsplan är fastställda. Sårbarhetsanalys genomförd och åtgärder påbörjade.		
		22	Risk att mål gällande klimat inte uppnås på grund av otillräckliga klimatåtgärder, vilket kan leda till avsaknad av hållbara lösningar som förhindrar bygglov och behöver kompenseras för ekonomiskt. Förebyggande hantering Rutiner för återbruk och utvecklingsprojekt för minskade klimatutsläpp samt kompetensutveckling finns. En återbrukshubb samlar material från bygg- och fastighetsprojekt. Arbetet pågår med att mäta kostnadsbesparingar och klimatnytta. Klimatberäkningar och val av lösningar fördjupas, och under 2025 utreds ökat återbruk i ombyggnads- och underhållsprojekt.	 Hög (9)	Kontroll av att klimatåtgärder och återbruksinitiativ följs upp, dokumenteras och redovisas i enlighet med fastställda mål och planer.
Systematiskt informationssäkerhetsarbete	Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande	25	Risk att informationssäkerhet inte beaktas i upphandlingsunderlag (t.ex. avseende incidenthantering och dataskydd) vilket kan leda till ökad sårbarhet. Förebyggande hantering Har en formaliserad inköpsprocess som inkluderar krav på informationssäkerhet, inköpsstrategi och nytt systemstöd.	 Hög (9)	Stickprov i ett urval upphandlingsunderlag för att säkerställa att kraven finns med.