



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

Sid. 1 (8)
2025-01-22

Uppföljning av Intern kontroll Bolagen 2024 Micasa Fastigheter i Stockholm AB

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

En internkontrollplan tas för varje år fram utifrån de riskområden som identifieras vid bolagets risk- och väsentlighetsanalys. Internkontrollen syftar till att säkerställa styrbarhet, säkerhet och effektivitet i en organisation och verksamhet. Micasa Fastigheter arbetar ständigt med att förbättra rutiner och arbetsprocesser och att dokumentera dessa. Internkontrollarbetet är integrerat med det granskningsarbete som görs i bolagets miljö- och energiledningssystem. Internkontrollen har utförts av de internrevisorer som har certifierats genom utbildning.

Denna rapport sammanfattar de interna granskningar som har genomförts under året utifrån internkontrollplanen. Utifrån den internkontrollplanen har följande områden granskats;

- Kommunikation
- Avyttring av fastigheter
- Verksamhetsplanering
- Bostadsuthyrning
- Hyresförhandling
- Kundtjänst
- Fastighetsdrift

Nedan redovisas utgångspunkterna för revisionen och resultatet av genomförd internrevision vid Micasa Fastigheter under 2024.

Utöver revision utifrån internkontrollplanen följer bolagets internrevisorer ett antal områden utifrån standarderna ISO 14 001 (miljö) och 50 001 (energi) och bolagets arbetssätt. Detta görs för att säkerställa ovan nämnda standarder uppfylls.

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2024 har varit tillräcklig. Planerade kontroller har genomförts och åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas där brister/förbättringsmöjligheter har identifierats. En sammanfattning av resultatet från bolagets övriga punkter från internrevisionen återfinns nedan.



Uppföljning av övrig intern revision

Under året har internrevisionen även sett över arbetssätt för kompetensförsörjning, miljökrav i upphandling och skedena förstudie och program i projektprocessen, hantering av personuppgifter, tidiga skeden och ekonomistyrning. Revision har också gjorts gentemot bolagets laglista för att säkerställa att bolaget lever upp till gällande lagstiftning inom miljö och energi. Sammantaget visar revisionerna på en god följsamhet mot beskrivna processer. Ett antal avvikelser och förbättringsförslag har noterats och hanterats. Utifrån det har ett antal förtydligande och komplettering gjorts i vissa processbeskrivningar.









Uppföljning av bolagets internkontrollplan

Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet













Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Bolagsstyrning	 Risk för att bolagets rutiner avseende kommunikation inte efterlevs.	 Mindre avvikelse Internrevision

Process	Önskad händelse	Kontrollaktivitet
		<p>Analys VB 2024</p> <p>Det finns ett strukturerat arbete med kommunikation inom bolaget. Bolaget har ett kommunikationsteam med olika ansvarområden. Ett antal förbättringsförslag och en mindre avvikelse är noterad. Avvikelsen gäller att bolaget behöver utveckla samarbete mellan kommunikation och hållbarhet för att säkerställa att relevanta nyheter inom hållbarhet kommuniceras ut, vilket kommer att ske under kommande år.</p>
Fastigheter	<p>■ Att felprioriteringar av planerat underhåll görs så att fastigheterna inte uppfyller verksamhets- och myndighetskrav, vilket kan påverka såväl person, egendom och miljö.</p>	<p>☑ Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p>■ Att nycklar tappas bort, vilket både är en risk för att obehöriga får tillgång till fastigheten samt stora kostnader för byte av låssystem.</p>	<p>☑ Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p>■ Att tjänsten tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll från driftleverantör inte tillhandahålls enligt avtal och bolagets fastigheter inte sköts på ett korrekt sätt.</p>	<p>⊗ Mindre avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstaterar att det finns ett strukturerat arbete med uppföljning av bolagets driftleverantörer. Mindre avvikelser har noterats avseende vissa nya funktioner inte finns beskrivna i bolagets arbetssätt.</p>
	<p>■ Att vi saknar informationstillgångar</p>	<p>☑ Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstaterar att bolaget har en strukturerat arbetssätt för försäljningar av fastigheter. En mindre avvikelse noterad avseende behov av uppdatering av beskrivet arbetssätt, då</p>

Process	Önskad händelse	Kontrollaktivitet
		vissa rollers ansvarområden har förändras. Denna uppdatering är nu genomförd.
	<p> Förtroenderisk - att vi säljer till en icke seriös aktör</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstaterar att bolaget har en strukturerat arbetssätt för försäljningar av fastigheter. Bolaget genomför kontroller av tilltänkta köpare att för undvika att sälja till oseriösa aktörer.</p> <p>En mindre avvikelse noterad avseende behov av uppdatering av beskrivet arbetssätt, då vissa rollers ansvarområden har förändras. Denna uppdatering är nu genomförd.</p>
Kundkontakter	<p> Att bolaget får en större mängd outhyrda lägenheter pga dålig planering för större projekt, vilket kan påverka bolagets ekonomi allvarligt.</p>	<p> Mindre avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstaterar att det finns ett strukturerat arbete idag, men det pågår ett större arbete se över projektprocessen för att säkerställa att nya seniorlägenheter kan hyras ut så snabbt som möjligt. Detta inbegriper bland annat tätare dialog mellan olika roller i bolaget.</p>
	<p> Att felanmälanärenden prioriteras fel, vilket kan påverka verksamheter och minska kundnöjdhet och ge stora konsekvenser för avhjälpandets tid och kostnad.</p>	<p> Mindre avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstatera att det finns ett väl förankrat och beskrivet arbetssätt för bolagets kundtjänst. Ett nytt verktyg, Mickan, har utvecklats under året där flera av kundtjänst vanligaste frågor finns besvarade. Mindre avvikelse kring nödlägen är noterade och åtgärdade.</p>
	<p> Att uppsägningar som godkänns där lokalerna sedan blir svåra att hyra ut</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p>











Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		Kommer att följas upp av internrevision under 2025.



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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Bolagsstyrning	<p> Att beskrivna arbetssätt inte överensstämmer med praktiskt utförande/inte är uppdaterade.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p> Att beskrivna arbetssätt och process inte följs</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p> Att bolagsmål inte bryts ned till avdelnings-/enhets- och medarbetarmål på ett bra sätt, vilket medför svårigheter att arbeta utifrån målen.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Revisionen konstaterar att ett tydligt arbetssätt finns för att arbeta med verksamhetsplanering inom bolaget.</p>
	<p> Att förbättringsförslag och uppföljningsarbete inte används för att utveckla arbetssätt och rutiner.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p> Brister i informationskvalitet</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av den interna revisionen under 2025.</p>
Stöd	<p> Att rutinen inte följs</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p>

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		Kommer att följas upp av internrevision 2025.

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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Kundkontakter	<p> Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstaterar att det finns ett väl beskrivet arbetssätt som följs. Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen tagit fram en ny modell för hyresförhandlingar.</p>
	<p> Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data, vilket påverkar resultat och förhandlingar negativt.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Interna revisionen konstaterar att det finns ett väl beskrivet arbetssätt som följs. Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen tagit fram en ny modell för hyresförhandlingar.</p>
Projekt	<p> Förseningar på grund av otillräcklig dialog med kund som ger långa beslutstider.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p> Illegal arbetskraft används i projekten</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p> <p>Kommer att följas upp av internrevision under 2025.</p>
	<p> Kraftiga förseningar uppstår i bolagets planering av utveckla av våra fastigheter på grund av behovsanalysen inte tillräcklig.</p>	<p> Ingen avvikelse Internrevision</p> <p>Analys VB 2024</p>

Process	Önskad händelse	Kontrollaktivitet
		Kommer att följas upp av internrevision under 2025.
	 Projektet blir väsentligt dyrare än vad som beslutats.	 Ingen avvikelse Internrevision Analys VB 2024 Kommer att följas upp av internrevision under 2025.