



Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2026 för Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter i Stockholm AB



Innehållsförteckning

Inledning	3
Risköversikt	6
Internkontrollplan	23

Inledning

Bolaget upprättar årligen en internkontrollplan som övergripande klargör hur en god internkontroll ska åstadkommas och upprätthållas under det kommande året.

Internkontrollen ska säkerställa att:

- verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- lagar, förordningar och styrdokument följs

Bolagets internkontrollarbete består av tre delar. Bolaget har ett fastställt ett aktuellt system för internkontroll, genomföra årligen en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställer en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ses över årligen och vid behov revideras.

Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetssätten utifrån bolagets verksamhet. Utifrån arbetssätten ska risker identifieras. Dessa ska värderas (1-4) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetssätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Micasa Fastigheter arbetar ständigt med att förbättra rutiner, arbetsprocesser och att dokumentera dessa. Bolaget har en grupp av internrevisorer som har till uppgift att utföra granskningar som är integrerat med processen för den granskning som genomförs för bolagets verksamhetsledningssystem. Den systematik som tillämpas i granskningsarbetet av bolagets verksamhetsledningssystem används även för internkontrollen.

Bolaget har identifierat de viktigaste processerna för att nå målen och för att kunna bedriva verksamheten med utgångspunkt från kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet, bolagets ägardirektiv samt tagit hänsyn till gällande lagstiftning, föreskrifter, riktlinjer, policies, arbets- och rutinbeskrivningar och tidigare revisioner.

I väsentlighets- och riskanalysen, har bolaget identifierat risker som kan påverka verksamheternas möjligheter att genomföra sitt uppdrag och uppnå sina mål. Utifrån analysen har bolaget tagit fram en tvåårig internkontrollplan för 2026 och 2027 där samtliga risker med höga riskvärden ska kontrolleras. Analysen gjordes av bolagets ledningsgrupp under hösten 2025.

Internkontrollpunkter

Följande punkter går igenom inom ramen för internrevisionen 2026:

- Avtalsuppföljning
- Projektprocessen
- Fastighetsdrift

- Informationshantering
- Hyresförhandling

Under 2027 gås följande punkter igenom inom ramen för internrevisionen:

- Förbättringsarbete och resursplanering
- Försäljning av fastighet
- Samverkansavtalet
- Bostadsuthyrning
- Arbete utifrån miljöprogrammet

Nedan följer en utförligare beskrivning av revisionsuppdragen för 2026:

Arbetssätt för avtal

Syfte med revision:

Säkerställa att bolaget har en tydlig process för hantering av avtal och avrop av dessa som efterlevs. Säkerställa att erforderlig dokumentation finns avseende avtalsuppföljningen.

Revisionsobjekt:

Arbetssätt för avtal (A04)

Revisionskriterier:

- Lagen om offentlig upphandling
- Stockholms stads program för inköp

Identifierad risk:

- Att rutiner ej följs avseende avtalsuppföljning
- Utbetalning av felaktiga belopp

Kontrollmoment:

Följa upp efterlevnad av process

Projektprocessen och fastighetsutvecklingsplan

Syfte med revision: Säkerställ att bolaget arbetar i enlighet med upprättade planer för att möta det ökade behovet av bostäder för äldre.

Revisionsobjekt: Projektprocessen (B00) och fastighetsutvecklingsplan (T05)

Revisionskriterier:

- Särskilt äldreboendeplan
- Fastighets- och lokalpolicy för Stockholms stad

Identifierade risker:

- Förseningar på grund av myndighetskrav och kundens/stadens beslutsprocess
- Att bolaget inte får markanvisningar för nyproduktion

Kontrollmoment: Uppföljning fastighetsutvecklingsplan

Underhåll och fastighetsdrift

Syfte med revision: Säkerställa korrekt underhåll och fastighetsdrift av bolagets fastigheter

Revisionsobjekt: Planerat underhåll (T01) och fastighetsdrift (T02)

Revisionskriterier:

- Fastighets- och lokalpolicy för Stockholms stad
- Regler för ekonomisk förvaltning för Stockholms stad

Identifierad risker:

- Brister i tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll från driftleverantör/egen drift
- Bristande förvaltning kan innebära stora värdenedgångar för fastighetsvärdena

Kontrollmoment: Uppföljning driftleverantörer och egen drift

Informationshantering

Syfte med revision: Säkerställ att korrekt information finns i affärskritiska system såsom ekonomi- och fastighetssystem.

Revisionsobjekt: Informationsförvaltning (VL05)

Revisionskriterier: Regler för ekonomisk förvaltning för Stockholms stad

Identifierad risk: Brister i informationskvalitet

Kontrollmoment: Uppföljning sker löpande.

Hyresförhandling

Syfte med revision: Att det finns en tydligt fastlagd och effektiv process för hyresförhandlingar.

Revisionsobjekt: Hyresförhandling (F03)

Revisionskriterier: Tydlig och effektiv process.

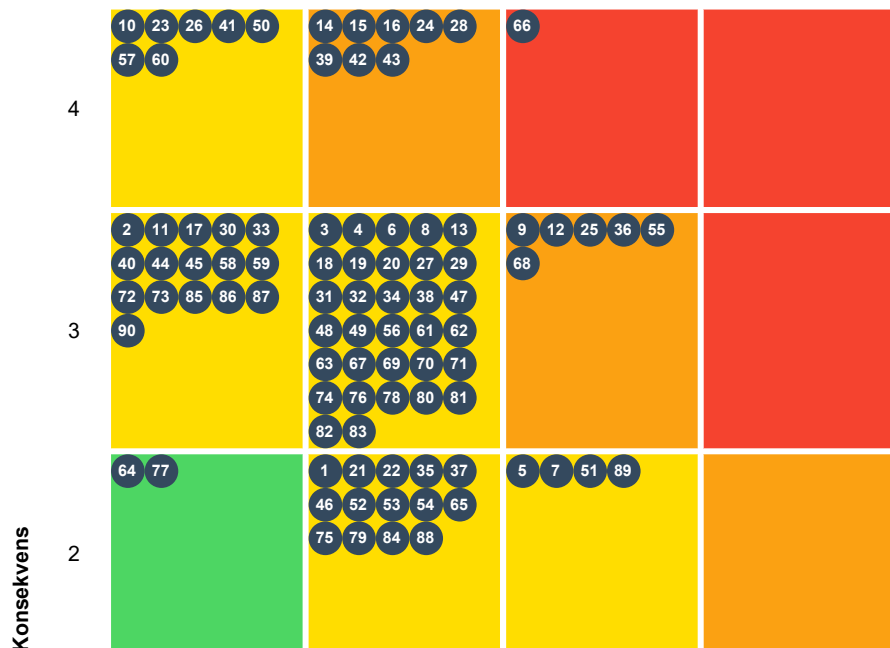
Identifierad risker:

- Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas
- Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data

Kontrollmoment: Uppföljning sker löpande.

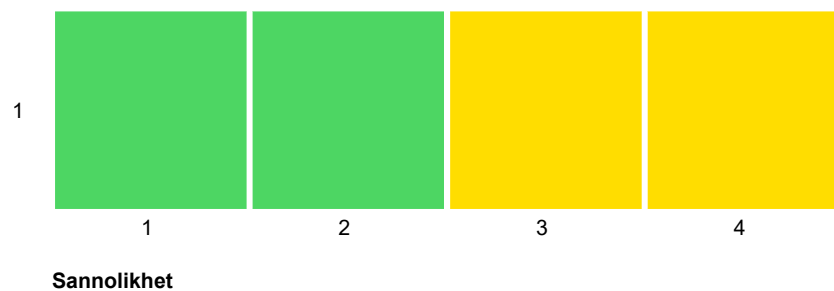


Risköversikt



Kritisk
Hög
Medium
Låg

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



1 Kritisk 14 Hög 73 Medium 2 Låg Totalt: 90

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
Bolagsstyrning	Affärsplanering (VL02)	1	Att bolagsmål inte bryts ned till avdelnings-/enhets- och medarbetarmål på ett bra sätt, vilket medför svårigheter att arbeta utifrån målen Förebyggande hantering Dialog och workshop inom chefsgrupp för att säkerställa en enhetlig målnedbrytning.	Medium (4)	
		2	Att inte ägarkrav och andra väsentliga aspekter beaktas i bolagets målstyrningsarbete Förebyggande hantering Analyser genomförs för att prioritera rätt typ av frågor och fånga upp samt hantera relevanta krav. Tydligt arbetssätt med hög efterlevnad för att	Medium (3)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			säkerställa att ägarkrav och andra väsentliga aspekter prioriteras.		
		3	Att otydliga mål skapas, vilket medför svårigheter att följa upp om målet är uppfyllt Förebyggande hantering Dialog i chefsgruppen hur man kan skapa tydliga mål. Tydliga instruktioner.	Medium (6)	Skapa utbildningsmaterial gällande SMARTA-mål
	Kommunikation (VL06)	4	Risk för att bolagets arbetssätt avseende kommunikation inte efterlevs. Förebyggande hantering Tydliga roller och arbetssätt finns beskrivna.	Medium (6)	
	Ledning (VL01)	5	Att ansvarsområden utlämnas och "faller mellan stolarna". Förebyggande hantering Identifiering och arbete med skav.	Medium (6)	
		6	Att beskrivningarna av uppgifter och ansvar lämnar utrymme för tolkningar, vilket skapar otydlighet. Förebyggande hantering Arbete med identifiering av skav och arbete med att åtgärda skavet.	Medium (6)	
	Ledningssystem (VL00)	7	Att beskrivna arbetssätt inte överensstämmer med praktiskt utförande/inte är uppdaterade Förebyggande hantering Processägare ansvarar för att säkerställa att arbetssätten är uppdaterade och arbete sker i	Medium (6)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			enlighet med beskrivna arbetssätt. Allas ansvar att följa beskrivna arbetssätt.		
		8	Att processbeskrivningar saknas Förebyggande hantering Vid behov av att ta fram nya beskrivningar görs detta efter samråd med verksamhetsutvecklare och verksamhetssamordnare.	 Medium (6)	
	Uppföljning och förbättring (VL04 & VL07)	9	Att förbättringsförslag och uppföljningsarbete inte används för att utveckla arbetssätt och rutiner. Förebyggande hantering Kontinuerligt arbeta med förbättringsförslag och genomföra åtgärder utifrån analyser kring uppföljningarna. En viktig del i bolagets arbete med lärande organisation och en viktig del i uppdraget som chef.	 Hög (9)	
		10	Att uppföljning av mål och aktiviteter görs utifrån felaktigt underlag Förebyggande hantering Verksamhetssamordnare följer upp underlag.	 Medium (4)	
		11	Att uppföljning inte genomförs Förebyggande hantering Verksamhetssamordnare kontrollerar att uppföljning genomförs.	 Medium (3)	
		12	Brister i informationskvalitet Förebyggande hantering	 Hög (9)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			Ansvarig för system tydliggörs. Ansvariga för respektive system säkerställer informationskvalitet.		
Ekonomistyrning	Budget och uppföljning, investeringsstyrning	13	Att kostnader ökar om inte planer/budget följs Förebyggande hantering Uppföljning möjliggör styrning. Bolaget ska uppfylla målet om att vara långsiktigt självfinansierat. Säkerställ att planer och uppföljning genomförs.	 Medium (6)	
		14	Att resurser prioriteras på fel områden Förebyggande hantering Tät koppling mellan budget- och affärsplaneprocess för säkerställa att resurser finns avsatta för planerade mål och aktiviteter. Prioriteringar görs utifrån bolagets mål och uppdrag.	 Hög (8)	Delta i stadens särskilda äldreboendeplanering (SÄB)
		15	Bristande förvaltning kan innebära stora värdenedgångar för fastighetsvärdena Förebyggande hantering Arbete med daglig drift, underhållsplaner och affärsplanering för respektive fastighet för att säkerställa att inte stora värdenedgångar sker.	 Hög (8)	
	Penninghantering, fakturering, fakturahantering och medelsförvaltning	16	Utbetalning av felaktiga belopp Förebyggande hantering Upphandlingar, rätt beställningsunderlag och kontroll av utfört arbete. Kontroll att faktura stämmer med avtal och beställning görs. Korrekt fakturaunderlag säkerställs.	 Hög (8)	
	Redovisning	17	Risk för felaktig redovisning	 Medium (3)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			Förebyggande hantering Säkerställda arbetssätt och systemstöd där siffror kontrolleras.		
Fastigheter	Affärsplaner fastigheter (F06)	18	Att investeringar genomförs i fel fastighet Förebyggande hantering Hanteras inom ramen för arbetssätt för affärsplanering.	Medium (6)	Fortsatt förankring av FUP internt
		19	Att underhåll genomförs i fel fastighet Förebyggande hantering Tydlig koppling mellan underhållsplanering och fastigheternas affärsplaner.	Medium (6)	Fortsatt förankring av FUP internt
		20	Felaktiga strategiska beslut för fastigheternas utveckling tas Förebyggande hantering Tät dialog med Stockholms stad kring nuvarande och framtida behov av förhyrningar.	Medium (6)	
	Avyttring (T06) och anskaffning (T07)	21	Att en fastighet säljs som staden har behov av i framtiden Förebyggande hantering Tät dialog sker mellan Stockholms stad och bolaget kring nuvarande och kommande behov. Fortsatt arbete med fastighetsutvecklingsplanen.	Medium (4)	
		22	Att vi inte säljer/köper till korrekt marknadsmässig prisbild Förebyggande hantering Tydlig process för anskaffning och avyttring där man använder sig av extern värdering.	Medium (4)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
		23	Att vi saknar informationstillgångar Förebyggande hantering Hantering i enlighet med beskriven process.	Medium (4)	
		24	Att vi säljer till en icke seriös aktör Förebyggande hantering Hantering i enlighet med beskriven process där kontroll genomförs av köpande bolag.	Hög (8)	
	Fastighetsdrift (T02)	25	Att bolaget inte når ställda krav gällande minskade koldioxidutsläpp. Förebyggande hantering Uppföljning genomförs kontinuerligt.	Hög (9)	
		26	Att bolagets hyresintäkter minskar och värdet på fastigheterna på grund brist på skötsel och underhåll Förebyggande hantering Arbete med egen drift och driftleverantörer för att säkerställa skötsel av fastigheter och arbete med planerat underhåll för säkerställa adekvat underhåll av fastigheterna.	Medium (4)	
		27	Att fel som påverkar verksamheter och hyresgäster inte blir åtgärdade Förebyggande hantering Arbete i enlighet med beskrivet arbetssätt för åtgärdshantering. Följs upp i systemstöd.	Medium (6)	
		28	Brister i tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll från driftleverantör/egen drift	Hög (8)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			Förebyggande hantering Arbete med avtalsuppföljning och årlig revision av driftleverantörer. Uppföljning av och kontinuerlig mätning av egen drift.		
	Nyckelhantering (A07)	29	Att nycklar tappas bort Förebyggande hantering Arbetsätt finns för att motverka denna risk. Dock en risk på grund av mänskliga faktorn.	Medium (6)	
		30	Att prioriterade åtgärder inte kan utföras pga avsaknad av nyckel/accès till fastigheten. Förebyggande hantering Finns ett tydligt arbetsätt vid utlåning av nycklar.	Medium (3)	
	Planerat underhåll (T01)	31	Att felprioriteringar av planerat underhåll görs Förebyggande hantering Finns ett tydligt arbetsätt för planerat underhåll där prioriteringsordning finns tydliggjord. Arbete pågår med att implementera systemstöd.	Medium (6)	Implementera systemstöd
		32	Att planerat underhåll inte genomförs enligt årlig plan och budget Förebyggande hantering Löpande uppföljning genomförs.	Medium (6)	
	Underhållsprojekt (T17)	33	Att underhållsåtgärder inte utreds ordentligt Förebyggande hantering Arbete görs utifrån fastigheternas underhållsplanering för att säkerställa rätt åtgärder genomförs. Utredning görs året innan	Medium (3)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
Inköp			genomförande för att säkerställa god tid för utredningsarbete.		
		34	Fördröjningar i upphandling som påverkar genomförande Förebyggande hantering Rutin för upphandling och ta fram underlag.	Medium (6)	
	Avrop	35	Felaktiga avrop Förebyggande hantering Uppföljning av avrop görs för säkerställ rätt tilldelning till upphandlade leverantörer.	Medium (4)	
	Avtal	36	Att rutiner ej följs avseende avtalsuppföljning Förebyggande hantering Tydligt beskrivet arbetssätt med tydligare utpekade avtalsägare och avtalsförvaltare.	Hög (9)	Uppföljning av arbetssätt
	Upphandling	37	Att anbudsgivare avstår att lämna anbud till Micasa Förebyggande hantering Säkerställa tydlig annonsering av kommande upphandlingar. Genomför marknadsanalyser genomförs inför upphandlingar för att säkerställa utformningen av upphandlingen och locka rätt leverantörer.	Medium (4)	
		38	Att upphandlingar försenas Förebyggande hantering Arbete i enlighet med beskrivet arbetssätt minska riskerna för förseningar.	Medium (6)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
Kundkontakter	Bostadsuthyrning (F02)	39	Att bolaget får en större mängd outhyrda lägenheter pga dålig marknadsförutsättningar/undermålig marknadsanalys Förebyggande hantering Hantering utifrån beskriven fastighetsutvecklingsplan.	 Hög (8)	
		40	Att lägenheter blir outhyrda och påverkar bolagets hyresintäkter. Förebyggande hantering Uppföljning av vakanta bostäder görs löpande.	 Medium (3)	
		41	Att lägenheter inte hyrs ut enligt gällande förmedlingsregler och prioriteringen av bostadskön blir fel. Förebyggande hantering Hantering görs i enlighet Bostadsförmedlingens rutiner.	 Medium (4)	
	Hyresförhandling (F03)	42	Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas Förebyggande hantering Tydligt arbetssätt för hyresförhandling inom bolaget.	 Hög (8)	
		43	Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data Förebyggande hantering Arbete görs för säkerställa korrekt data.	 Hög (8)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
	Klagomålshantering (F11)	44	Diarietföring av klagomål missas Förebyggande hantering Tydligt beskrivet arbetssätt som säkerställer diarietföring.	Medium (3)	
		45	Klagomål som bör få ett svar glöms bort Förebyggande hantering Tydlig rutiner säkerställer att återkoppling sker. Dokumentcontroller samordnar och följer arbetet.	Medium (3)	
		46	Uppföljning av diarietförda klagomål missas Förebyggande hantering Uppföljning görs av dokumentcontroller.	Medium (4)	Säkerställ uppföljning av svar gällande inkomna klagomål
	Kunddialog (F04)	47	Brist på kommunikation med kund Förebyggande hantering Upparbetade rutiner kring hur kunddialog ska ske.	Medium (6)	Utveckla Mina sidor för verksamheter
	Kundtjänst (F05)	48	Att felanmälanärenden prioriteras fel. Förebyggande hantering Finns en tydlig prioriteringsordning.	Medium (6)	
		49	Att ärenden inte hanteras i turordning så att äldre ärenden blir "liggande" till förmån för nya felanmälan. Förebyggande hantering Finns en tydlig hantering inom kundtjänst.	Medium (6)	
		50	Att ärenden tappas bort och allvarliga brister i fastigheten kvarstår	Medium (4)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
	Lokaluthyrning (F01)		Förebyggande hantering Arbete finns för att säkerställa hantering av alla ärenden och att ärenden inte tappas bort.		
		51	Fastighetens underhåll medför svårigheter med att hyra ut lokalen Förebyggande hantering Uppföljning görs av vakanta lokaler för att få de uthyrda.	 Medium (6)	Medel har avsatts i budget för åtgärder inför uthyrning
		52	Lokalen hyrs ut till ett ändamål som inte gynnar fastigheten i stort Förebyggande hantering Hänsyn till typ av verksamhet förhyrningen sker till görs så att den passar in i fastigheten som helhet.	 Medium (4)	
	Samverkansavtalsuthyrning (F10)	53	Lokaler hyrs ut till verksamheter som får svårt att få ekonomin att gå runt Förebyggande hantering Tydligt arbetssätt finns beskrivet för att motverka detta.	 Medium (4)	
		54	Att hyresgäster flyttar in utan gällande avtal Förebyggande hantering Tydlig process finns framtagna.	 Medium (4)	
		55	Att uppsägningar som godkänns där lokalerna sedan blir svåra att hyra ut Förebyggande hantering Väl beskriven process finns för att säkerställa att detta inte sker.	 Hög (9)	Säkerställ att process följs i staden



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
		56	Att vi inte vidarefakturerar sådant som enligt avtalet är hyresgästens ansvar Förebyggande hantering Arbetsätt för vidarefakturerering finns tydligt beskrivet.	Medium (6)	
Motverka otillåten påverkan	Förebygga otillåten påverkan	57	Otillåten påverkan inom byggprojekt Förebyggande hantering Kontroller görs av företaget bland annat genom Rättvist Byggnade.	Medium (4)	
		58	Risk för att utsättas för mutbrott (förvaltningsprojekt) Förebyggande hantering Arbetsätt och rutiner. Tydlig attest- och delegationsordning och behörighetsnivåer i systemstöd. Utbildningar för medarbetarna.	Medium (3)	
		59	Vid upphandlingar och inköp väljs leverantör utifrån personliga relationer istället för bästa anbud Förebyggande hantering Tydlig arbetsätt där flera granskar avtal, fakturor och anbud.	Medium (3)	
	Hantera otillåten påverkan	60	Rapporteringssystem fungerar inte Förebyggande hantering Rätt kontaktuppgifter säkerställs och tydlig information om kontaktvägar.	Medium (4)	
Motverka välfärdsbrott	Förebygga välfärdsbrott	36	Att rutiner ej följs avseende avtalsuppföljning	Hög (9)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			Förebyggande hantering Tydligt beskrivet arbetssätt med tydligare utpekade avtalsägare och avtalsförvaltare.		
		61	Illegal arbetskraft används i projekt Förebyggande hantering I våra byggprojekt arbetar vi enligt metoden Rättvist Byggande för att förebygga arbetslivskriminalitet. Där bland annat oanmälda besök görs, företag kontrolleras innan arbetet startar och rapporteringskanal finns.	Medium (6)	
		62	Lokaler hyrs ut till brottslig verksamhet Förebyggande hantering Systemstöd för att göra bakgrundskontroller finns.	Medium (6)	
	Hantera välfärdsbrott	61	Illegal arbetskraft används i projekt Förebyggande hantering I våra byggprojekt arbetar vi enligt metoden Rättvist Byggande för att förebygga arbetslivskriminalitet. Där bland annat oanmälda besök görs, företag kontrolleras innan arbetet startar och rapporteringskanal finns.	Medium (6)	
	Upptäcka välfärdsbrott	61	Illegal arbetskraft används i projekt Förebyggande hantering I våra byggprojekt arbetar vi enligt metoden Rättvist Byggande för att förebygga arbetslivskriminalitet. Där bland annat oanmälda besök görs, företag kontrolleras innan arbetet startar och rapporteringskanal finns.	Medium (6)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
Personalhantering	Arbetsmiljö	63	Egen drift med arbetsmiljö som skiljer sig från kontorsarbete Förebyggande hantering Rutiner för arbetsmiljöronder finns och efterlevs.	Medium (6)	Genomföra arbetsmiljöronder och riskbedömning
	Lönehantering	64	Felaktig lön betalas ut Förebyggande hantering Flera kontroller genomförs vid lönekörning.	Låg (2)	
	Rekrytering	65	Arbetssätt för rekrytering efterlevs inte Förebyggande hantering Tydligt och strukturerat arbetssätt avseende gällande rekrytering.	Medium (4)	
Projekt	Byggprojekt (B00)	66	Att bolaget inte får markanvisningar för nyproduktion Förebyggande hantering Samarbete i staden inom ramen för SÅB.	Kritisk (12)	
		67	Avvikelser mot BvB inte är sanktionerade i bolaget och dokumentation kring detta saknas Förebyggande hantering Arbete görs för att produkter ska registreras i Byggvarubedömningen och uppföljning görs av registrerade varor.	Medium (6)	
		68	Förseningar på grund av myndighetskrav och kundens/stadens beslutsprocess Förebyggande hantering Samskrivning sker av ärenden tillsammans med	Hög (9)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
			beställande nämnd. Förankring av kommande projekt externt med berörda parter inom staden.		
		69	Illegal arbetskraft används i projekten Förebyggande hantering Utökat arbete med metodiken utifrån Rättvist Byggnade.	Medium (6)	
		70	Otillräcklig förankring av styrande dokument i byggprojekt Förebyggande hantering Tydlig process där styrdokument är förankrade.	Medium (6)	Se över befintliga ramprogram och projekteringsanvisningar
		71	Projektet blir väsentligt dyrare än vad som beslutats Förebyggande hantering Kontinuerlig uppföljning av projekt för att säkerställa att projekten inte blir för dyra.	Medium (6)	
Stöd	Kameraövervakning (T15)	72	Att bolaget inte följer gällande lagar och myndighetskrav. Förebyggande hantering Bolagets arbetssätt och rutiner är utformad så att lagar och andra regelverk följs.	Medium (3)	
		73	Att material från kameraövervakning kommer i "fel händer" Förebyggande hantering Tydliga rutiner för hur hantering av material ska hanteras finns.	Medium (3)	
	Nödlägesberedskap (A03)	74	Aktuella planer inte är kända av berörda medarbetare.	Medium (6)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
Systematiskt informationssäkerhetsarbete			Förebyggande hantering Informationsinsatser genomförs för medarbetare. Tydliga rutiner finns.		
		75	Otydliga roller Förebyggande hantering Tydlig rollbeskrivning med tillhörande checklistor finns framtagna. Kontinuerlig utbildning genomförs.	Medium (4)	
	Fastställa krav genom informationsklassning	76	Informationsklassning görs på felaktigt underlag Förebyggande hantering Rätt kompetens tillfrågas vid informationsklassning.	Medium (6)	
		77	Informationsklassningen följer inte uppsatta rutiner Förebyggande hantering Tydliga rutiner finns hur detta ska ske.	Låg (2)	
		78	Informationsklassningen glöms bort/görs försent Förebyggande hantering Tydlig process vid anförskaffning av system att detta ska göras.	Medium (6)	
	Fastställa lokal anvisning för informationssäkerhet	79	Att koppling till berörda processer saknas Förebyggande hantering Tydliga arbetssätt och rutiner avseende informationssäkerhet.	Medium (4)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
	Hantering av personuppgifter (A19)	80	Personuppgifter (av känslig karaktär) som läcker Förebyggande hantering Bolaget har framtagna rutiner för hantering av känsliga personuppgifter.	Medium (6)	
		81	Personuppgifter hanteras på ett felaktigt sätt Förebyggande hantering Tydliga rutiner för hantering av personuppgifter finns och utbildningar genomförs kontinuerligt.	Medium (6)	
	Informationsförvaltning (VL05)	82	Att information medvetet/omedvetet förvanskas eller raderas Förebyggande hantering Tydlig rutiner kring ägandeskap för information.	Medium (6)	
		83	Att rutiner inte efterlevs Förebyggande hantering Tydliga arbetssätt finns beskrivna och hanteringsanvisning finns framtagna.	Medium (6)	
	Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande	84	Att anbudsgivarens uppgifter blir offentliga Förebyggande hantering Finns en tydlig process för att säkerställa att detta inte sker.	Medium (4)	
		85	Att handlingar/information som är sekretessbelagd blir offentliga Förebyggande hantering Finns en tydlig process för att detta inte ska kunna ske.	Medium (3)	



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskenivå	Direktåtgärder
		86	Leverantör har inte tillräcklig säkerhet om bolagets information så uppgifter läcks Förebyggande hantering Tydliga krav i avtal och uppföljning. Medvetenhet inom vår organisation och tydliga rutiner vid anskaffande av nya system/integration.	Medium (3)	
	Lokal rutin för behörighetshantering	87	Fel person får fel behörighet Förebyggande hantering Rutiner för hantering av behörigheter finns för ett antal system.	Medium (3)	
		88	Gamla behörigheter blir inte raderade Förebyggande hantering Finns gallringsrutiner för utvalda system.	Medium (4)	
	Rutin för incidenthantering	89	Att incidenten inte anmäls Förebyggande hantering Utbildning kring detta sker bland annat genom introduktion för nyanställda och Nanolearning.	Medium (6)	
		90	Att upptäckta incidenter inte utreds och åtgärdas Förebyggande hantering Finns ett tydligt beskrivet arbetssätt för hur hantering av incidenter ska ske.	Medium (3)	



Internkontrollplan

Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskvärde	Kontroll
Bolagsstyrning	Uppföljning och förbättring (VL04 & VL07)	1	Att förbättringsförslag och uppföljningsarbete inte används för att utveckla arbetssätt och rutiner. Förebyggande hantering Kontinuerligt arbeta med förbättringsförslag och genomföra åtgärder utifrån analyser kring uppföljningarna. En viktig del i bolagets arbete med lärande organisation och en viktig del i uppdraget som chef.	 Hög (9)	Intern revision Följs upp genom den interna revisionen.
		2	Brister i informationskvalitet Förebyggande hantering Ansvarig för system tydliggörs. Ansvariga för respektive system säkerställer informationskvalitet.	 Hög (9)	Intern revision Följs upp genom den interna revisionen.
Ekonomistyrning	Budget och uppföljning, investeringsstyrning	3	Att resurser prioriteras på fel områden Förebyggande hantering Tät koppling mellan budget- och affärsplaneprocess för säkerställa att resurser finns avsatta för planerade mål och aktiviteter. Prioriteringar görs utifrån bolagets mål och uppdrag.	 Hög (8)	Intern revision Följs upp genom internrevision
		4	Bristande förvaltning kan innebära stora värdenedgångar för fastighetsvärdena Förebyggande hantering Arbete med daglig drift, underhållsplaner och affärsplanering för respektive fastighet för att säkerställa att inte stora värdenedgångar sker.	 Hög (8)	Intern revision Följs upp genom interna revisioner.



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskvärde	Kontroll
	Penninghantering, fakturering, fakturahantering och medelsförvaltning	5	Utbetalning av felaktiga belopp Förebyggande hantering Upphandlingar, rätt beställningsunderlag och kontroll av utfört arbete. Kontroll att faktura stämmer med avtal och beställning görs. Korrekt fakturaunderlag säkerställs.	 Hög (8)	Intern revision Följs upp genom intern revision.
Fastigheter	Avyttring (T06) och anskaffning (T07)	6	Att vi säljer till en icke seriös aktör Förebyggande hantering Hantering i enlighet med beskriven process där kontroll genomförs av köpande bolag.	 Hög (8)	Intern revision Följs upp genom intern revision
	Fastighetsdrift (T02)	7	Att bolaget inte når ställda krav gällande minskade koldioxidutsläpp. Förebyggande hantering Uppföljning genomförs kontinuerligt.	 Hög (9)	Intern revision Följs upp genom intern revision
		8	Brister i tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll från driftleverantör/egen drift Förebyggande hantering Arbete med avtalsuppföljning och årlig revision av driftleverantörer. Uppföljning av och kontinuerlig mätning av egen drift.	 Hög (8)	Intern revision Följs upp genom intern revision
Inköp	Avtal	9	Att rutiner ej följs avseende avtalsuppföljning Förebyggande hantering Tydligt beskrivet arbetssätt med tydligare utpekade avtalsägare och avtalsförvaltare.	 Hög (9)	Intern revision Följs upp genom intern revision
Kundkontakter	Bostadsuthyrning (F02)	10	Att bolaget får en större mängd outhyrda lägenheter pga dålig marknadsförutsättningar/undermålig	 Hög (8)	Intern revision Följs upp genom intern revision.



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskvärde	Kontroll
			marknadsanalys Förebyggande hantering Hantering utifrån beskriven fastighetsutvecklingsplan.		
	Hyresförhandling (F03)	11	Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas Förebyggande hantering Tydligt arbetssätt för hyresförhandling inom bolaget.	■ Hög (8)	Intern revision Följs upp genom intern revision
		12	Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data Förebyggande hantering Arbete görs för säkerställa korrekt data.	■ Hög (8)	Intern revision Följs upp genom interna revisionen
	Samverkansavtalsuthyrning (F10)	13	Att uppsägningar som godkänns där lokalerna sedan blir svåra att hyra ut Förebyggande hantering Väl beskriven process finns för att säkerställa att detta inte sker.	■ Hög (9)	Intern revision Följs upp genom intern revision.
Motverka välfärdsbrott	Förebygga välfärdsbrott	9	Att rutiner ej följs avseende avtalsuppföljning Förebyggande hantering Tydligt beskrivet arbetssätt med tydligare utpekade avtalsägare och avtalsförvaltare.	■ Hög (9)	Intern revision Följs upp genom intern revision.
Projekt	Byggprojekt (B00)	14	Att bolaget inte får markanvisningar för nyproduktion	■ Kritisk (12)	Intern revision Följs upp genom intern revision



Process	Delprocess	Nr	Risk	Riskvärde	Kontroll
			Förebyggande hantering Samarbete i staden inom ramen för SÄB.		
		15	Förseningar på grund av myndighetskrav och kundens/stadens beslutsprocess Förebyggande hantering Samskrivning sker av ärenden tillsammans med beställande nämnd. Förankring av kommande projekt externt med berörda parter inom staden.	 Hög (9)	Intern revision Följs upp genom intern revision