

Internkontrollplan Bolagen 2021 AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Beskrivning av arbetet med intern kontroll.....	3
Internkontrollplan.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	5
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	6
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	6
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	7

Inledning

Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i ”Anvisningar för bolagens arbete med internkontroll” från Stadshus AB 2020-03-23, där följande framgår:

”Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagens ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

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

Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter.”

”Väsentlighets- och riskanalysen utgör grunden för arbetet med intern kontroll.”

”De processer och arbetssätt som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges verksamhetsmål och bedriva verksamheten resurseffektivt ska identifieras.”

Internkontrollplanen innehåller en ”Väsentlighets- och riskanalys (VOR)”. Här redovisas risker/ oönskade händelser från avdelningarnas riskanalyser med väsentligt risktal =9. Systematiska kontroller och åtgärder noteras i ILS (visualiseras inte i rapporten).

Detta dokument ”Internkontrollplan” redovisar de risker från VOR som Svenska Bostäder har valt att prioritera för kontrollaktiviteter och internrevisioner under 2021.

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:

Identifiering av processer och oönskade händelser

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. Metod för systematisk kontroll ska anges med ansvarig.

Värdering och hantering av oönskade händelser

De oönskade händelserna ska värderas utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar, samt hur sannolikt det är att händelsen inträffar. Sammantaget ger sannolikhet och konsekvens riskvärdet. Avdelningsvisa åtgärdsplaner kopplade till de oönskade händelserna ska beskrivas med ansvarig. Utifrån riskvärde och bedömningar beslutas om den oönskade händelsen ska åtföljas av en kontrollaktivitet och hanteras i internkontrollplanen.

I internkontrollplanen planerar bolaget hur de systematiska kontrollerna ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Svenska Bostäder har ett ledningssystem som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning. Ledningssystemet ska vara lätt att förstå, följa och förbättra. Som en del av ledningssystemet görs kontroller och revisioner. I ledningssystemet har vi kartlagt bolagets lednings-, huvud och stödprocesser. Effektiva processer bidrar till att bolaget når sina mål, som i sin tur har en tydlig koppling till Kommunfullmäktiges inriktningsmål. Internkontrollplanen är uppbyggd utifrån de riskanalyser som görs på enheter, distrikt och avdelningar i samband med verksamhetsplaneringen.

Internkontrollerna är en viktig del i Svenska Bostäders ledningssystem. Kontrollerna utgår från verksamhetens riskanalyser och fokuserar på processer, men innefattar även att granska styrningen inom berörda avdelningar. Viktiga syften med Svenska Bostäders internkontroll är att hantera väsentliga risker, upptäcka systematiska avvikelser och bidra till förbättringsarbetet.

Under 2021 ligger fokus på att kontrollera processerna:

- Hantera störningar
- Hyra ut och hantera tillträde - bostäder
- Upphandla och förvalta leverantörsavtal

Planeringen inkluderar även revisioner av miljöaspekterna:

- Farliga ämnen i förvaltning
- Upphandling, samtliga aspekter

Jämte dessa fokusområden sker tertialvisa revisioner av utvecklingsprojekt, uppföljning av tidigare års internrevisioner, samt genomförs kontrollaktiviteter.

System för intern kontroll

Respektive processägare ansvarar för genomförandet av systematiska kontroller. Revisionsledaren planerar och leder arbetet med internrevisioner, vid behov med stöd av utsedda internrevisorer, och uppföljning av systematiska kontroller. Åtterrapporering sker till processägare och processamordnare samt ansvarig chef. Internrevisioner och åtgärdsplaner sammanfattas årligen vid "Ledningens genomgång".

Internkontrollplan

Internkontrollplanen innehåller många risker/oönskade händelser, och flertalet fångas upp inom ramen för de internrevisioner som planeras 2021, och i uppföljning av åtgärdsplaner från tidigare genomförda revisioner. Utöver de kontrollpunkter som anges nedan kopplat till identifierade oönskade händelser har respektive ansvarig avdelning identifierat åtgärder för att förebygga att risken/den oönskade händelsen inträffar. Riskerna och åtgärdena följs upp på distrikt/enhets och avdelningsnivå tertialvis.

Planerat fokus för internrevisioner 2021 är processerna:

- Hantera störningar (våren 2021)
- Hyra ut bostäder (våren 2021)
- Upphandla och förvalta leverantörsavtal (hösten 2021)

Med kontrollpunkterna:

- Störningar, oriktiga hyresförhållanden
- Mutor/Jäv/Oegentligheter.
- Otillåtna direktupphandlingar, områden utan avtal, hantering av ramavtal
- Svart arbetskraft i entreprenadprojekten.

Miljöaspekter

- Förvaltning - miljöaspekt farliga ämnen
- Upphandling - alla miljöaspekter





Internrevisionerna kommer att adressera de önskade händelserna i Internkontrollplanen och beskrivas närmare i respektive revisionsuppdrag.

Utöver planerade revisioner för 2021 kommer en uppföljning av åtgärdsplaner och kontroller kopplade till tidigare internrevisioner genomföras:

- Attestrutiner/Delegationsordning - uppföljning av internrevision 2019.


- Brand - uppföljning av internrevision av Systematiskt brandskyddsarbete 2020.
- Anskaffa mark och utveckla projekt samt Bygga nytt - uppföljning av internrevisioner 2019.
- Bygga om - uppföljning av internrevision 2020

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i




Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta	 Bristfällig störningshantering kan påverka hyresgästernas upplevda trygghet negativt. 9	Internrevision av processen Hantera störningar ska genomföras under 2021.
	 Otryggheten ökar för medarbetarna på grund av utveckling i omvärlden och vårt intensifierade arbete mot störningar och oriktiga hyresförhållanden. 9	Internrevision av processen Hyra ut och hantera tillträde - bostäder ska genomföras under 2021.
Förvalta	 Större brand. 12	Internrevision av Systematiskt brandskyddsarbete genomförd hösten 2020. Ska åtföljas av åtgärdsplan under våren 2021.
Hantera dataskydd	 Brister i dataskydd och informationsförvaltning. 16	Följa upp genomförandet av det uppstartade utvecklingsprojektet för att införa dataskydds- och informationssäkerhetsorganisation.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov






Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighetsbeståndet	 Brister i förebyggande arbete för att minska konsekvenser av värmebölja. 16	Följa upp att rutiner är utvecklade och tillämpas.
Utveckla fastighetsbeståndet	 Stor konkurrens om markanvisningar vilket gör att vi ej når uppsatt mål från staden. 9	Följa upp utvecklingen av ackvisitionsstrategin och förstärkningen av enheten Tidiga skeden.
	 Energiprestanda hos nyproducerade byggnader uppnår inte beräknade (projekterade) värden. 12	Projektspecifika uppföljningar, analyser och förslag på åtgärder.
Utveckla fastighetsbeståndet	 Arbete utförs ej enligt tekniska regler. 12	Internrevisioner genomförda 2019 (Anskaffa mark och utveckla projekt samt Bygga nytt) och 2020 (Bygga om). Åtgärdsplaner ska följas upp. Inklusiv status beträffande projektstyrningsverktyg.





Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Utveckla fastighetsbeståndet, Hyra ut	 Fel vid överlämnande av ny- och ombyggnadsprojekt till förvaltning. 15	Internrevisioner genomförda 2019 (Anskaffa mark och utveckla projekt samt Bygga nytt) och 2020 (Bygga om). Åtgärdsplaner ska följas upp.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö






Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta	 Befintliga arbetssätt och rutiner fungerar inte optimalt med systemet Fast2. Påverkar bolagets möjlighet att tillgodose vårt mål om att erbjuda en proaktiv och effektiv service. 15	Kontroll av status i utveckling av systemet samt översynen av befintliga arbetssätt för att använda systemets funktionalitet mer optimalt.
Hyra ut	 Kundernas behov och förväntningar överstiger våra utvecklingsinsatser, till exempel när det gäller digitala tjänster och produkter. 6	Stämma av status i utvecklingsarbetet tertialsvis. En del utgörs av ordinarie granskning av pågående utvecklingsprojekt.
Säkerställa hållbarhet, Förvalta	 Ökad risk för översvämning och övertemperatur till följd av klimatförändringar. 12	Kontrollera status avseende identifiering av högriskfastigheter och planering för åtgärder.

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta	 Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden. 12	Löpande granskning av underhållsplaner och kostnadsutveckling.
Hantera ekonomistöd	 Risk för brister i hantering av attest och firmatecknare. 9	Kontrollera att beslutsattest gjorts av rätt person och i enlighet med gällande attestförteckning, genom stickprov vid 2 månadsbokslut.
Hyra ut	 Svårighet att hyra ut vakanta lägenheter, vilket riskerar att påverka ekonomin negativt. 12	Internrevision 2021 inklusive uppföljning av volymen vakanta lägenheter.
	 Ökade vakanser för lokaler och minskade hyresintäkter till följd av Coronapandemin. 12	Tertialsvis uppföljning av volym och intäkter.
Upphandla och förvalta leverantörsavtal	 Risk för mutor, jäv och oegentligheter. 12	Internrevision avseende processerna Upphandla och förvalta leverantörsavtal samt delprocessen säkerställa social hållbarhet ska genomföras under 2021.

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Upphandla och förvalta leverantörsavtal	 Otillåtna direktupphandlingar genomförs. 12	Internrevision av processen Upphandla och förvalta leverantörsavtal ska genomföras under 2021.
Utveckla fastighetsbeståndet	 Svårighet att hålla ekonomiska ramarna i projekten, så att ingen avvikelse föreligger i projektprognos jämfört med genomförandebeslut. 16	Tertialvis uppföljning.
Utveckla fastighetsbeståndet, Hyra ut	 Bolagets avskrivningar ökar snabbare än intäkterna. 20	Tertialvis uppföljning.
	 Ökade investeringskostnader för att hantera konsekvenser av att klimatet ändras (högvärme/ kyla m.m.) 12	Kontroll av utveckling och tillämpning av rutiner, samt kostnadsutveckling.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Förvalta och utveckla HR-stöd	 Svårigheter att rekrytera rätt kompetens. 12	Avstämning av rekryteringsläge och åtgärder.
Förvalta och utveckla HR-stöd	 Hög arbetsbelastning och otydliga arbetssätt/ arbetssätt som inte följs medför att medarbetare blir utmattade 12	Uppföljning av sjukstatistik och rehabiliteringsärenden, kopplat till följsamhet mot arbetssätten i Verksam; förstå, följa, förbättra.
Ledning	 Ledningssystemet får inte den effekt som är tänkt avseende gemensamma arbetssätt, och ständiga förbättringar. Detta kan få negativ effekt på arbetsmiljö och effektivitet. 9	Följa upp åtgärdsplanen från internrevision av avvikelsehantering, samt statistik över inkomna förbättringsförslag med åtgärdsstatus.
Upphandla och förvalta leverantörsavtal	 För verksamheten viktiga system saknar avtal. 15	Internrevision avseende processen Upphandla och förvalta leverantörsavtal ska genomföras under 2021.
	 Bristande avtalsuppföljning och avtalsefterlevnad. 12	Internrevision avseende processen Upphandla och förvalta leverantörsavtal ska genomföras under 2021.

Process	Önskad händelse	Kontrollaktivitet
	<p> Svart arbetskraft i entreprenadprojekten.</p> <p>12</p>	<p>Internrevision avseende processen Upphandla och förvalta leverantörsavtal ska genomföras under 2021.</p>
<p>Upphandla och förvalta leverantörsavtal, Utveckla fastighetsbeståndet</p>	<p> Entreprenörer levererar inte förväntad kvalitet eller tidhållning.</p> <p>12</p>	<p>Internrevision avseende processen Upphandla och förvalta leverantörsavtal ska genomföras under 2021.</p>
	<p> Risk att entreprenörer inte vill lämna anbud i utsatta områden, eller vill ha extra mycket betalt.</p> <p>16</p>	<p>Internrevision avseende processen Upphandla och förvalta leverantörsavtal ska genomföras under 2021.</p>