

# **Utvärdering av intern styrning och kontroll**

## **Bostadsbolaget 2017**

## Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2. ÅTERRAPPORTERING AV INTERN KONTROLLPLAN</b>	<b>3</b>
2.1. Vägglöss	3
2.2. Nyproduktion	4
2.3. Avkastningskrav	4
2.4. Ekonomiska konsekvenser vid ökad nyproduktion	4
2.5. Fler bolag (KB) att hantera administrativt	5
2.6. Otrygghet	5
2.7. Hot/våld mot personal	5
2.8. Dataintrång	6
2.9. C-områden/Utvecklingsområden	6
2.10. Brand i fastighet	7
2.11. Administrativa rutiner KB	7
2.12. Radon	7
2.13. HLU	7
2.14. Trångboddhet	8
2.15. Flyktingmottagande /immigration	8
2.16. Polycys, riktlinjer, regler	8
<b>3. SJÄLVDEKLARATION</b>	<b>9</b>
<b>4. EXTERN REVISION</b>	<b>9</b>
<b>5. INTERN REVISION</b>	<b>9</b>
<b>6. STADSREVISIONEN</b>	<b>9</b>
<b>7. SKATTEVERKET</b>	<b>10</b>
<b>8. ÖVRIGA UTVÄRDERINGAR</b>	<b>10</b>
<b>9. OMHÄNDERTAGANDE AV TIDIGARE ÅRS REKOMMENDATIONER OCH INTERNKONTROLL</b>	<b>11</b>
<b>10. FÖRSLAG TILL BESLUT</b>	<b>11</b>

## 1. INLEDNING

Intern styrning och kontroll är inget mål i sig utan en ständigt pågående process och utgör en naturlig del av det dagliga arbetet. Processen pågår på alla nivåer i bolaget, av alla medarbetare, varje dag.

I dialog med ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse värderas verksamhetens risker och en diskussion förs om hur risker ska hanteras. Ur detta arbete fastställs bolagets interna kontrollplan för året. Bolagets interna kontrollplan för 2017 består av 136 stycken risker med därtill hörande kontrollaktiviteter samt planerade övervakande granskningar. Dessutom tas en åtgärdsplan fram i de fall som risknivån bör reduceras. I detta arbete sorteras vidare bolagets mest väsentliga risker ut, som för 2017 uppgår till 16 stycken risker, vilka redovisas i denna rapport.

Utöver detta tar sig också arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av självdeklarationer, interna och externa revisioner och i övriga utvärderingar. Risker förändras hela tiden och bolaget arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetspraktiker i syfte att reducera bolagets risker i att de satta målen inte uppnås, samt i strävan efter en ändamålsenlig och affärsmässig bedriven verksamhet.

## 2. ÅTERRAPPORTERING AV INTERN KONTROLLPLAN

Bostadsbolaget gör löpande kontrollaktiviteter i syfte att säkerställa att all personal, och bolaget i stort, arbetar i enlighet med styrande dokument och gällande riktlinjer. Detta sker varje dag på alla nivåer i bolaget och utgör en naturlig del i bolagets styrning. Med hjälp av bolagets interna kontrollplan följs diverse löpande aktiviteter kontinuerligt upp för avstämning mot gällande policys, riktlinjer och styrande dokument. Dessa kontroller sker främst genom stickprovsgranskningar och kontinuerliga uppföljningar.

Det interna kontrollarbetet omfattar även bolagets åtgärdsplan. Risker förändras löpande och bolaget arbetar oavbrutet med diverse åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetsformer åsyftandes att reducera bolagets risker. För 2017 identifierades 16 stycken risker som särskilt väsentliga, vilka redovisas nedan tillsammans med under årets vidtagna åtgärder för att reducera dessa risker.

### 2.1. Vägglöss

#### Riskbeskrivning

Risk för att vägglöss ökar dramatiskt i våra fastigheter, vilket leder till höga kostnader och försämrad boendemiljö för våra hyresgäster.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget har genomfört sanering med hjälp av skadedjursspecialister samt deltar kontinuerligt i utvecklingsarbete för att hitta mer effektiva metoder och lösningar mot vägglöss.

## **2.2. Nyproduktion**

### Riskbeskrivning

Risk för att kommunens prioriterade mål avseende nyproduktion ej kan uppnås. Risk att bolaget inte får kommunal marktilldelning och inte kan köpa privat mark (pris/utbud/konkurrenter). Risk att kalkyl inte blir lönsam (hyra/produktionskostnad).

### Vidtagna åtgärder

Ansvaret för nyproduktion ligger hos Moderbolaget och Framtidens Byggutveckling AB. Tillsammans med Framtidens Byggutveckling stöttar bolaget löpande Moderbolaget med att identifiera byggbara ytor på egen mark såsom parkeringsytor och förtätning et c, samt ser löpande över möjligheterna till att konvertera vakanta lokaler till bostäder. Nyproduktionsansvarig deltar aktivt i arbetet med "Tidiga skeden" i framtagning av nya projektidéer. Bolaget har lämnat in 6 projektförslag till Tidiga Skeden under året. Noggranna kalkyler görs inför varje projekt.

## **2.3. Avkastningskrav**

### Riskbeskrivning

Det finns ingen entydighet vid beräkning av koncernens avkastningskrav.

### Vidtagna åtgärder

Bostadsbolaget är än så länge det enda bolaget i koncernen som använder MSCI fastighetsvärdering. Diskussion förs om flera koncernbolag ska gå in i denna värdering. Ett arbete har påbörjats inom koncernen beträffande långsiktig ekonomisk strategisk planering av resurser.

## **2.4. Ekonomiska konsekvenser vid ökad nyproduktion**

### Riskbeskrivning

Risk för att vi inte har tillräcklig kunskap om vad som händer med vår ekonomi långsiktigt om vi kraftigt ökar vår nyproduktion.

### Vidtagna åtgärder

Koncernen har påbörjat arbetet med en långsiktig ekonomisk analys. I Affärsplan 2018 styrs bolagen mot ett kassaflödeskrav.

## **2.5. Fler bolag (KB) att hantera administrativt**

### Riskbeskrivning

Risk för mycket administrativt merarbete eftersom varje bolag måste redovisas för sig samt det krav på koncernredovisning detta medföljer.

### Vidtagna åtgärder

En genomlysning beträffande hanteringen av kommanditbolagen i Hammarkullen samt ekonomiavdelningens arbetsuppgifter har genomförts där rutiner kommit på plats och implementerats, med tydlig struktur och klara ansvarsområden för en adekvat administrativ hantering av kommanditbolagen. Personal har tillsatts för att klara arbetsbelastningen.

## **2.6. Otrygghet**

### Riskbeskrivning

Risk för ökad skadegörelse och oro. Risk att kriminalitet kan leda till mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser.

### Vidtagna åtgärder

Under året har bolaget tagit fram handlingsplaner för berörda distrikt, särskilda verksamhetsplaner för Hammarkullen och Norra Biskopsgården, anställt områdesvärd i Hammarkullen/Biskopsgården, förstärkt organisationen genom utökad personalstyrka i Hammarkullen, haft löpande kontakt med polis och SDN samt gjort insatser för en meningsfull fritid genom diverse sysselsättnings- barn- och ungdomssatsningar. Vidare har det genomförts belysningsprojekt för ökad upplevd trygghet, trygghetsvandringar, införts elektroniska låssystem i flera områden, renoverat upp lekplatser. Samarbeten pågår också med Störningsjouren i satsningen på oriktiga hyresförhållanden samt med Parkeringsbolaget för ökad tillsyn angående olovlig parkering inne på gårdarna.

## **2.7. Hot/våld mot personal**

### Riskbeskrivning

Risk för att personal utsätts för hot eller våld eller annan otillåten påverkan (risk för kriminella individer som känner sig orättvist behandlade).

### Vidtagna åtgärder

Vid varje tillbudstillfälle sker en analys och eventuell åtgärdsplan tas fram. Alla berörda medarbetare har genomgått utbildning i hot och våld. Vid eventuella akuta situationer skapas en särskild åtgärdsplan. Personalavdelningen är alltid delaktig och det görs alltid en polisanmälan om en medarbetare har blivit hotad. Vidare finns även en säkerhetsorganisation inom koncernen att tillgå vid behov (hanteras av BIA av krisledningsgruppen vilka ingår i säkerhetsorganisationen) samt rutiner och checklistor.

## **2.8. Dataintrång**

### Riskbeskrivning

Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system, verksamhet och kunder.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget har en behörighetsdatabas samt dokumenterade kontrollrutiner på plats, där löpande kontroll av behörigheter görs inom bolaget för att upptäcka eventuella avvikelser. Vidare använder bolaget adekvata brandväggar och virussydd och har även automatisk låsning av personalens datorer efter 15 minuters inaktivitet. Bolaget har under året också förstärkt sitt försvar mot dataintrång genom DLM, "PC som tjänst" där alla klienter är nedlåsta avseende administratörsrättigheter (innebär att installation av skadlig programvara försvåras avsevärt), en tjänst som bevakar intrångsförsök samt ett utökat brandskydd. Vidare görs även penetreringstester, övervakning att endast validerade användare kan skicka mail inifrån vårt nätverk samt kontroller över användare och behörighet.

## **2.9. C-områden/Utvecklingsområden**

### Riskbeskrivning

Risk för ökad segregation och sämre bosociala förhållanden med sämre skolor och ökad otrygghet på gator och torg.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget har gjort flertalet riktade insatser i våra mest utsatta områden under året, såsom förstärkt bemanning och dialogmöten samt upplåtit en lokal åt SOS Barnbyar i Hammarkullen med invigning under året.

Bolaget under året bedrivit ett flertal sysselsättningsprojekt för personer utanför den ordinarie arbetsmarknaden och ett nära samarbete har utarbetats i både Hammarkullen och Norra Biskopsgården, ihop med stadsdelsnämnderna och polisen, för att tillsammans utveckla dessa områden. Under sommaren har bolaget anställt sommarvärdar vars uppgift har varit att sysselsätta barn- och ungdomar med meningsfull sysselsättning. Samarbeten pågår också med Störningsjouren i satsningen på oriktiga hyresförhållanden samt med Parkeringsbolaget för ökad tillsyn angående olovlig parkering inne på gårdarna

Vidare har det genomförts belysningsprojekt för ökad upplevd trygghet, trygghetsvandringar, införts elektroniska låssystem i flera områden, renoverat upp lekplatser samt att bolaget har en kontinuerlig dialog och samarbete med lokala föreningar i våra utsatta områden.

## **2.10. Brand i fastighet**

### Riskbeskrivning

Risk för stora egendomsskador och personskador samt att drabbade hyresgäster hamnar i svåra situationer.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget har en etablerad krishanteringsorganisation, Egendomsförsäkringar, SBA.

## **2.11. Administrativa rutiner KB**

### Riskbeskrivning

Risk för att vi inte uppfyller alla formaliakrav och rutiner för dessa bolag.

### Vidtagna åtgärder

En genomlysning beträffande hanteringen av kommanditbolagen i Hammarkullen har gjorts där rutiner tagits fram och implementerats som tillsammans med framarbetad praxis säkerställer en adekvat administrativ hantering av kommanditbolagen och uppfyllande av tillhörande formaliakrav. Vidare hanteras kommanditbolagen likt Bostadsbolaget och följer samma riktlinjer och policys.

## **2.12. Radon**

### Riskbeskrivning

Risk för höga halter av radon i lägenheter vilket kan skada hyresgästernas hälsa. Risk för ökade kostnader för åtgärder för bolaget.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget arbetar systematiskt med att mäta radon i bolagets lägenheter samt åtgärda för höga radonvärden. Bolaget har en tydlig strategi där en "radonplan" är framtagen (klart senast 2020). Vidare har en extern resurs rekryterats för att arbeta med dessa frågor.

## **2.13. HLU**

### Riskbeskrivning

Risk för att kostnaderna för HLU ökar utanför vår kontroll och mer än förväntat.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget har under året arbetat med löpande ekonomisk uppföljning över kostnaderna vilket gjort att vi tidigt har kunnat upptäcka, kartlägga och korrigera icke önskvärda avvikelser. Vidare står också bolaget i kontinuerlig dialog med Hyresgästföreningen.

## **2.14. Trångboddhet**

### Riskbeskrivning

Risk för ökad trångboddhet vilket kan leda till ökat slitage och social ohälsa m.m.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget följer uthyrningspolicyns begränsningsregel, gällande max antal boende beroende på lägenhetsstorlek, när kontrakt tecknas med hyresgäst. Genom bolagets kvartersvärdar och övrig personal ute i våra bostadsområden har också löpande information om standarden i våra lägenheter kontinuerligt kunnat uppdateras.

## **2.15. Flyktingmottagande /immigration**

### Riskbeskrivning

Risk för att ökad immigration leder till trångboddhet, slitage, ökad arbetsbelastning, ökad oro ute i våra områden, ökade krav från Staden.

### Vidtagna åtgärder

Bolaget har en ständig omvärldsbevakning, löpande samarbeten inom staden och med olika myndigheter och har under året genomfört sysselsättningsprojekt för nyanlända flyktingar där dessa under ett år ska ges möjlighet till att få arbetslivserfarenhet med stöd av handledare från Bostadsbolaget (4 st anställda i Hammarkullen med gott resultat). I Hammarkullen har bolaget också upplåtit en lokal till SOS Barnbyar där ensamkommande flyktingbarn ska kunna bo och integreras i samhället.

## **2.16. Policys, riktlinjer, regler**

### Riskbeskrivning

Risk för bristande efterlevnad av stadens och koncernens policys et c samt bristande överensstämmelse mellan policys och bolags specifika regler och anvisningar.

### Vidtagna åtgärder

Controller genomför månatlig granskning av samtliga representations-konferens- och gåvokostnader där dess bokföring, attestrutiner och underlag m.m stäms av för att upptäcka eventuella avvikelser mot policys och riktlinjer. Samtliga avvikelser har sedan sammanställts och redovisats till berörd chef och samtliga avvikelser som påträffats har åtgärdats. Inga allvarliga avvikelser har dock påträffats under året.

Under året har också Inköpsavdelningen hållit utbildning för bolagets personal rörande inköbspolicyn samt står i kontinuerlig dialog med berörd personal betr tillämpningsföreskrifter.



Alla gällande policys har tilldelats en ansvarig person ur företagsledningen och varje år sker en genomgång i företagsledningen. Samtliga styrande dokument, policys och riktlinjer finns att tillgå på bolagets intranät. Styrelsen antecknar om koncerngemensamma policys och stadens övergripande policys. Ett samlat dokument finns där efterlevnad av policys dokumenteras. Avvikelse från stadens och koncernens policys rapporteras till berörd chef och ev styrelsen.

### **3. SJÄLVDEKLARATION**

Under år 2017 har självdeklaration beträffande löneprocessen genomförts av bolaget.

### **4. EXTERN REVISION**

Årligen sker en extern revision av årsredovisningen, samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget, vilka utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen. Resultatet av årets lagstadgade revision redovisas i en revisionsberättelse till årsstämman och genomförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

### **5. INTERN REVISION**

Med anledning av omorganisation av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden har denna tjänst tagits bort. Därför har ingen granskning av Framtidens internrevisor skett under 2017.

### **6. STADSREVISIONEN**

Stadsrevisionen har under 2017 genomfört en granskning av bolagets verksamhet, vilken omfattar:

- grundläggande granskning
- säkerhetsarbete på lekplatser
- leverantörsuppföljning
- gemensam byggprocess
- uppföljande granskning av föregående års rekommendationer rörande;
  - SBA
  - Klagomålshantering
  - Förtroendevaldas arvode

Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

## **7. SKATTEVERKET**

Stadsrevisionen har under 2017 genomfört en granskning av bolagets verksamhet, vilken omfattar:

- Momshantering
- Uttagsskatt
- Skattedeclaration (inkomstskatt)
- Hantering av utvidgat reparationsavdrag
- Samarbetsavtal

Resultatet av granskningarna är ännu avrapporterade till bolaget men förväntas inkomma under 2017.

## **8. ÖVRIGA UTVÄRDERINGAR**

Det sker löpande uppföljning och utvärdering av verksamheten. Det är väsentligt att kontinuerligt reflektera över hur väl den interna styr- och kontrollmiljön fungerar. Som en del av uppföljningen av bolagets interna kontrollplan har en mängd stickprovsgranskningar och förbättringsåtgärder genomförts under året.

Som en del av den löpande uppföljningen och utvärderingen av verksamheten hålls kvartalsvisa avstämningsmöten mellan Inköpsavdelningen och Inköpscontroller. Vid dessa avstämningsmöten går kvartalets samtliga interna kontroller (som berör Inköp) med dess utfall och eventuella avvikelser igenom och utvärderas, och strategier för åtgärder och framtida kontroller bestäms.

Vidare görs kvartalsvis också en avrapportering från controller till ekonomichef, där samtliga avvikelser rörande representation, konferens och gåvor sammanställs och redovisas.

Som ett led i bolagets utveckling av den interna kontrollen har också ett nytt system (Inyett) för automatisk kontroll av leverantörer och betalningsfiler inhandlats och implementerats under 2017. I korthet fungerar systemet så att varje betalning som går iväg för betalning automatiskt och simultant även körs genom Inyett. Vid eventuella avvikelser eller misstanke om felaktigheter "larmar" Inyett och åtgärder kan då snabbt sättas in. Exempel på avvikelser som Inyett larmar om är t ex dubbelbetalningar, betalning till bluffbolag, om leverantör saknar F-skatt, betalning till felaktiga/inaktiva Bank-och Plusgiron, om leverantören är försatt i konkurs eller har andra allvarliga brister.

Under året har inga allvarliga avvikelser har noterats.

## **9. OMHÄNDERTAGANDE AV TIDIGARE ÅRS REKOMMENDATIONER OCH INTERNKONTROLL**

Beträffande de externa revisorernas rekommendationer (5 st) avseende den löpande granskningen för 2016 har samtliga rekommendationer omhändertagits.

Beträffande Stadsrevisionens rekommendationer (4 st) avseende 2016 års granskning har dessa omhändertagits enligt styrelsens svar den 14 juni 2017.

Beträffande det interna kontrollarbetet under 2017 har inga väsentliga avvikelser påträffats.

## **10. FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen för Göteborgs stads bostads AB föreslås besluta

att godkänna utvärderingen av den interna kontrollen avseende år 2017

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Kicki Björklund

Verkställande direktör

2017-12-11