

2018-12-05



Risicanalys och internkontrollplan 2019

Risicanalys med internkontrollplan 2019

Bostads AB Poseidon

Uppdaterad 181112/CT

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Existerande kontrollaktiviteter	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningplan
								Hantera/Acceptera	Övervakning
OM3	Otrygghet	Risk för ökad skadegörelse, hot och kriminalitet mot boende och andra i området vilket kan leda till otrygghet och mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser	DC	Förstärkt samarbete med polis, stadsdelsförvaltningen, näringsidkare, idrottsföreningar, andra fastighetsägare och andra aktörer i områden som är utsatta. Utökade bevakningsinsatser i vissa områden. Anordnar hyresgästaktiviteter, bostadsmöten, städdagar. Läxhjälp och andra sociala aktiviteter såsom sommarjobb. Trygghetsvandringar, stöttar hyresgästföreningar. Trygghetsvärdar i utsatta områden; Hjällbo och Lövgärdet. Bevaka Stadens utredning om kameraövervakning på allmänna platser, tex torg, parkeringar o liknande.	3	3	9	Hanteras	Nej
OM5	Klimatförändringar	Risk för onormala väderförhållanden vilket kan leda till materiella skador på fastigheterna, exempelvis stormskador, höjd vattennivå och skyfall.	Teknisk chef	Underhållna fastigheter, underhållsplaner, översvämningrisk beaktas i detaljplanearbetet inför nybyggnad.	3	2	6	Hanteras	Nej
OM9	Segregation	Risk för ökad segregation kan innebära trångboddhet och sämre bosociala förhållanden i ytterområden såsom otrygghet och kriminalitet, utanförskap och en för låg grad av sysselsättning. Risken för ökad trångboddhet kan försvåra för barn och ungdomar att nå godkända betyg.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Särskilda uthyrningsregler i utvecklingsområden. Begränsning av antal boende per lägenhet. Bevakar olovlig andrahandsuthyrning via samarbete med Störningsjouren. Fokus på förbättrat trygghetsindex i utvecklingsområden Hjällbo och Lövgärdet. Samverkan med Stadsdelsförvaltningar, polis och andra aktörer. Koncerngemensam satsning på "Viktiga riktiga jobb". Vi arbetar för en koncerngemensam strategi för att erhalla blandade boendeformer i utsatta områden.	3	3	9	Hanteras	Ja
V11	Verksamhetsstyrning	Risk för att aktiviteter och åtgärder inte stödjer verksamhetens mål och/eller styr verksamheten åt fel håll.	VD	Styrmodell för verksamhetsplanering och uppföljning följer koncernens- och stadens riktlinjer. Dokumentet "Ledningssystem" upprättat 2013 tydliggör bolagets ledningssystem, styrande dokument samt processer. Verksamhetsplan tas fram årligen på distrikt samt bolagsnivå vari bolagets mål framgår. Uppföljning av satta mål görs genom rapportering till ledning, styrelse och moderbolag.	2	2	4	Hanteras	Nej
V16	Personuppgiftshantering Dataskyddsförordningen (GDPR)	Risk för att kraven i den nya dataskyddsförordningen som trädde i kraft 2018-05-25 inte efterlevs.	Administrativ chef	Dataskyddsombud samt Dataskyddskontakt är utsedda för bolaget. Ett DSF-råd samt Dataskyddskoordinator finns i koncernen i syfte att samverka och utbyta erfarenheter.	2	3	6	Hanteras	Ja
V17	Förekomst av oegentligheter	Risk för bedrägerier, mutor och korruption om lagar, regler och policys inte följs. Risk för att bolagets personal hamnar i situationer där någon form av muta erbjuds.	VD	Information och dokument finns tillgängligt på intranätet. Bolagets värdegrund. Information vid nyanställning om gällande policys och regelverk. Information med jämna mellanrum på APT. Regelverk finns vad som gäller om en leverantör anlitas privat. Uppföljningar och internkontroller kopplat till olika policys tex inom redovisning, uthyrning och leverantörsuppföljning.	2	3	6	Accepteras	Ja

Risakanalys med internkontrollplan 2019

Bostads AB Poseidon

Uppdaterad 181112/CT

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Existerande kontrollaktiviteter	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningplan
								Hantera/Acceptera	Övervakning
FÖ20	Hot och våld mot personal	Risk för att personal utsätts för hot eller våld.	Chefer med personalansvar	Rutiner finns om hur hot och våldssituationer ska hanteras (Personalhandboken). Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. Rapportering och uppföljning görs via incidentrapporteringsystem. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser. Gemensam satsning i koncernen "Trygg och säker arbetsmiljö" pågår. Säkerhetschef är anställd i koncernen år 2018. Skyddsronder genomförs löpande (fastighetsanställda 4 ggr per år och tjänstemän 2 ggr per år).	2	4	8	Hanteras	Ja
UT1	Uthyrningspolicy	Risk för att policyn ej efterlevs och att fel hyresgäst kan få kontrakt	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Regleras via uthyrningspolicy med tillämpningsföreskrifter samt bolagets anvisningar. Uthyrning via Boplats tillämpas. Rutin för kontrasignering av alla bostadskontrakt av ansvarig chef. Beslut om eventuellt avsteg från uthyrningspolicyn tas av VD och skall informeras till koncernledningen.	2	3	6	Accepteras	Ja
UT12	Nytt ägardirektiv för Boplats	Risk för fel vid uthyrning i samband med att Boplats övertar extern uthyrning.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	I enlighet med beslut av Stadshus skall Boplats överta den externa uthyrningen under 2019. Koncerngemensamt projekt uppstartat.	3	3	9	Hanteras	Ja
UT13	Koncerngemensam internomflyttning	Risk för fel vid uthyrning i samband med att koncerngemensam internomflyttning införs.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	I enlighet med beslut av Framtidens styrelse och Stadshus skall Boplats överta den externa uthyrningen under 2019. Koncerngemensamt projekt uppstartat.	3	2	6	Hanteras	Ja
UN1	Långsiktigt underhållsbehov	Risk för att underhåll inte kan utföras i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen, vilket på sikt kan leda till ökade reparationskostnader till följd av skador.	Teknisk chef	Underhållsplaner görs utifrån distriktens identifierade behov för respektive fastighet. Teknisk chef ansvarar för samordning av bolagets totala underhållsinsatser. Flerårig underhållsplan rapporteras till moderbolaget. Nivån för det årliga underhållet bestäms utifrån bolagets finansiella mål och prioritering får därmed göras.	3	2	6	Accepteras	Nej
UN16	Osäkerhet i Hyresgästföreningens och hyresgästers ställningstagande vid varsam renovering.	Risk för att renoveringsprojekt kan bli försenade och behöva omarbetas som en följd av att Hyresgästföreningen, hyresgäster och bolaget inte når fram till gemensamma lösningar vilket kan leda till förseningar i projektgenomförandet.	DC	En överenskommelse med Hyresgästföreningen finns som beskriver processen vid varsam renovering.	3	2	6	Hanteras	Nej

Risicanalys med internkontollplan 2019

Bostads AB Poseidon

Uppdaterad 181112/CT

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Existerande kontrollaktiviteter	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningplan
								Hantera/Acceptera	Övervakning
HR1	Rekrytering	Risk för att inte kunna rekrytera personer med rätt kompetens inom vissa ytresgrupper.	Personalchef	Poseidon är representerat i FUR, Fastighetsbranschens utbildningsråd, och samarbetar aktivt med gymnasier och yrkesskolor. Framtidens Fastighetslabb är igång i syfte att väcka intresse för fastighetsbranschen hos skolungdomar. Bolaget deltar i FABUR fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar med akademien bl a Chalmers. Tar emot traineer och praktikanter från bl a SABO och Fastighetsakademin. Ett gemensamt arbete med kompetensförsörjning påbörjas inom Framtiden under 2019.	2	3	6	Hanteras	Nej
IT2	Dataintrång	Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet	Administrativ chef	Motverkande åtgärder för dataintrång är bl a behörighetsdatabas, brandvägg, viruskydd och penetrationstester. Avtal (SLA) med Framtidens IT (IT-drift) reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. Information till användare om informationssäkerhet, "bluff-mail" m.m. För att motveka dataintrång på webbar görs kontroller löpande (Infinite WP, Coresec-rapport samt Wordfence) som rapporteras till bolaget och eventuella brister åtgärdas.	2	3	6	Hanteras	Ja

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Existerande kontrollaktiviteter	Planerade åtgärder 2019
OM3	Otrygghet	Risk för ökad skadegörelse, hot och kriminalitet mot boende och andra i området vilket kan leda till otrygghet och mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser	DC	<p>Förstärkt samarbete med polis, stadsdelsförvaltningen, näringsidkare, idrottsföreningar, andra fastighetsägare och andra aktörer i områden som är utsatta.</p> <p>Utökade bevakningsinsatser i vissa områden.</p> <p>Anordnar hyresgästaktiviteter, bostadsmöten, städdagar.</p> <p>Läxhjälp och andra sociala aktiviteter såsom sommarjobb.</p> <p>Trygghetsvandringar, stöttar hyresgästföreningar.</p> <p>Trygghetsvårdar i utsatta områden; Hjällbo och Lövgärdet.</p> <p>Bevaka Stadens utredning om kameraövervakning på allmänna platser, tex torg, parkeringar o liknande.</p>	<p>Satsningar i bolagets utvecklingsområden i enlighet med Verksamhetsplan för 2019.</p> <p>130 aktiva gårdsföreningar vid årets slut, varav minst 10 nya gårdsföreningar är startade i utvecklingsområden i enlighet med Verksamhetsplan för 2019.</p> <p>100 nya lägenheter i Trygghetsboende i enlighet med Verksamhetsplan för 2019.</p>
OM5	Klimatförändringar	Risk för onormala väderförhållanden vilket kan leda till materiella skador på fastigheterna, exempelvis stormskador, höjd vattennivå och skyfall.	Teknisk chef	Underhållna fastigheter, underhållsplaner, översvämningsrisk beaktas i detaljplanearbetet inför nybyggnad.	Koncerngemnsam utredning påbörjas om vilka förutsättningar (nytt normal klimat) som vi ska anpassa oss efter. Ingår i Framtidens Fou-budget för 2019.
OM9	Segregation	Risk för ökad segregation kan innebära trångboddhet och sämre bosociala förhållanden i ytterområden såsom otrygghet och kriminalitet, utanförskap och en för låg grad av sysselsättning. Risken för ökad trångboddhet kan försvåra för barn och ungdomar att nå godkända betyg.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	<p>Särskilda uthyrningsregler i utvecklingsområden.</p> <p>Begränsning av antal boende per lägenhet.</p> <p>Bevakar olovlig andrahandsuthyrning via samarbete med Störningsjouren.</p> <p>Fokus på förbättrat trygghetsindex i utvecklingsområden Hjällbo och Lövgärdet.</p> <p>Samverkan med Stadsdelsförvaltningar, polis och andra aktörer.</p> <p>Koncerngemnsam satsning på "Viktiga riktiga jobb".</p> <p>Vi arbetar för en koncerngemnsam strategi för att erhålla blandade boendeformer i utsatta områden.</p>	Satsningar i bolagets utvecklingsområden i enlighet med Verksamhetsplan för 2019.
V11	Verksamhetsstyrning	Risk för att aktiviteter och åtgärder inte stödjer verksamhetens mål och/eller styr verksamheten åt fel håll.	VD	Styrmodell för verksamhetsplanering och uppföljning följer koncernens- och stadens riktlinjer. Dokumentet "Ledningssystem" upprättat 2013 tydliggör bolagets ledningssystem, styrande dokument samt processer. Verksamhetsplan tas fram årligen på distrikt samt bolagsnivå vari bolagets mål framgår. Uppföljning av satta mål görs genom rapportering till ledning, styrelse och moderbolag.	En översyn av bolagets kvalitets- och ledningssystem skall göras i enlighet med Verksamhetsplan för 2019.
V16	Personuppgiftshantering Dataskyddsförordningen (GDPR)	Risk för att kraven i den nya dataskyddsförordningen som trädde i kraft 2018-05-25 inte efterlevs.	Administrativ chef	Dataskyddsombud samt Dataskyddskontakt är utsedda för bolaget. Ett DSF-råd samt Dataskyddskoordinator finns i koncernen i syfte att samverka och utbyta erfarenheter.	<p>Tillse att bolagets organisation och rutiner för att efterleva Dataskyddsförordningen finns på plats.</p> <p>Föra över bolagets förteckning över personuppgiftsbehandlingar till det av Staden upphandlade systemet.</p>
UT12	Nytt ägardirektiv för Boplats	Risk för fel vid uthyrning i samband med att Boplats övertar extern uthyrning.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	I enlighet med beslut av Stadshus skall Boplats överta den externa uthyrningen under 2019. Koncerngemnsamt projekt uppstartat.	Koncerngemnsamt arbete.
UT13	Koncerngemnsam internomflyttning	Risk för fel vid uthyrning i samband med att koncerngemnsam internomflyttning införs.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	I enlighet med beslut av Framtidens styrelse och Stadshus skall Boplats överta den externa uthyrningen under 2019. Koncerngemnsamt projekt uppstartat.	Koncerngemnsamt arbete.
UN16	Osäkerhet i Hyresgästföreningens och hyresgästers ställningstagande vid varsam renovering.	Risk för att renoveringsprojekt kan bli försenade och behöva omarbetas som en följd av att Hyresgästföreningen, hyresgäster och bolaget inte når fram till gemensamma lösningar vilket kan leda till förseningar i projektgenomförandet.	DC	En överenskommelse med Hyresgästföreningen finns som beskriver processen vid varsam renovering.	Ta fram gemensamma riktlinjer för renovering och underhåll i koncernsamverkan.

Åtgärdsplan 2019

Bostads AB Poseidon

Uppdaterad 181112/CT

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Existerande kontrollaktiviteter	Planerade åtgärder 2019
HR1	Rekrytering	Risk för att inte kunna rekrytera personer med rätt kompetens inom vissa ytresgrupper.	Personalchef	Poseidon är representerat i FUR, Fastighetsbranschens utbildningsråd, och samarbetar aktivt med gymnasier och yrkesskolor. Framtidens Fastighetslabb är igång i syfte att väcka intresse för fastighetsbranschen hos skolungdomar. Bolaget deltar i FABUR fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar med akademin bl a Chalmers. Tar emot traineer och praktikanter från bl a SABO och Fastighetsakademin. Ett gemensamt arbete med kompetensförsörjning påbörjas inom Framtiden under 2019.	Fortsatt aktivt deltagande i olika forum för att marknadsföra bolaget och koncernen i syfte att attrahera ny personal.
IT2	Dataintrång	Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet	Administrativ chef	Motverkande åtgärder för dataintrång är bl a behörighetsdatabas, brandvägg, viruskydd och penetrationstester. Avtal (SLA) med Framtidens IT (IT-drift) reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. Information till användare om informationssäkerhet, "bluff-mail" m.m. För att motveka dataintrång på webbar görs kontroller löpande (Infinite WP, Coresec-rapport samt Wordfence) som rapporteras till bolaget och eventuella brister åtgärdas.	Fortsatt översyn av IT-säkerhet på bolagets webplatser och servrar tillsammans med Framtidens IT samt säkerställa att rutiner för denna hantering är på plats. Två faktors autentisering ska införas 2019. Ökad övervakning i O365. Fortsatt information till användare om informationssäkerhet, "bluff-mail" m.m.
FÖ20	Hot och våld mot personal	Risk för att personal utsätts för hot eller våld.	Chefer med personalansvar	Rutiner finns om hur hot och våldssituationer ska hanteras (Personalhandboken). Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. Rapportering och uppföljning görs via incidentrapporteringssystem. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser. Gemensam satsning i koncernen "Trygg och säker arbetsmiljö" pågår. Säkerhetschef är anställd i koncernen år 2018. Skyddsronder genomförs löpande (fastighetsanställda 4 ggr per år och tjänstemän 2 ggr per år).	Utvärdering av resultatet av den koncerngemensamma satsningen "Arbetsmiljö, trygghet och säkerhet".

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Existerande kontrollaktiviteter	Testbeskrivning	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt
OM9	Segregation	Risk för ökad segregation kan innebära trångboddhet och sämre bosociala förhållanden i ytterområden såsom otrygghet och kriminalitet, utanförskap och en för låg grad av sysselsättning. Risker för ökad trångboddhet kan försvåra för barn och ungdomar att nå godkända betyg.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Särskilda uthyrningsregler i utvecklingsområden. Begränsning av antal boende per lägenhet. Bevakar olovlig andrahandsuthyrning via samarbete med Störningsjouren. Fokus på förbättrat trygghetsindex i utvecklingsområden Hjalbo och Lövgärdet. Samverkan med Stadsdelsförvaltningar, polis och andra aktörer. Koncerngemensam satsning på "Viktiga riktiga jobb". Vi arbetar för en koncerngemensam strategi för att erhålla blandade boendeformer i utsatta områden.	Test att uthyrningspolicy följs gällande särskilda uthyrningsregler i utvecklingsområden.	Årlig test	Interncontroller	Q4
V16	Personuppgiftshantering Dataskyddsförordningen (GDPR)	Risk för att kraven i den nya dataskyddsförordningen som trädde i kraft 2018-05-25 inte efterlevs.	Administrativ chef	Dataskyddsbud samt Dataskyddskontakt är utsedda för bolaget. Ett DSF-råd samt Dataskyddskordinator finns i koncernen i syfte att samverka och utbyta erfarenheter.	Test att befarade/konstaterade incidenter följer rutiner för rapportering. Kontroll att bolagets förteckning över personuppgiftsbehandlingar är överförd till Stadens system.	Årlig test	Interncontroller	Q4
V17	Förekomst av oegentligheter	Risk för bedrägerier, mutor och korruption om lagar, regler och policys inte följs. Risk för att bolagets personal hamnar i situationer där någon form av muta erbjuds.	VD	Information och dokument finns tillgängligt på intranätet. Bolagets värdegrund. Information vid nyanställning om gällande policys och regelverk. Information med jämna mellanrum på APT. Regelverk finns vad som gäller om en leverantör anlitas privat. Uppföljningar och internkontroller kopplat till olika policys tex inom redovisning, uthyrning och leverantörsuppföljning.	Test att uthyrningspolicyn följs gällande turordning för kontrakt. Test att distrikten resp HK har gått igenom konto för representaton, konferenser, utbildning, resor och gåvor så att underlag respektive attester är korrekta. Test att uppföljning av leverantörsomsättning är utförd. Test att avsyn av fakturor är genomförd under året. Test att förteckning över bisysslor finns för all personal samt att denna är uppdaterad. Test att bolagets regel om användning av leverantör för privat bruk följs.	Årlig test	Interncontroller	Q4
UT1	Uthyrningspolicy	Risk för att policyn ej efterlevs och att fel hyresgäst kan få kontrakt	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Regleras via uthyrningspolicy med tillämpningsföreskrifter samt bolagets anvisningar. Uthyrning via Boplats tillämpas. Rutin för kontrasignering av alla bostadskontrakt av ansvarig chef. Beslut om eventuellt avsteg från uthyrningspolicyn tas av VD och skall informeras till koncernledningen.	Test att uthyrningspolicyn följs.	Årlig test	Interncontroller	Q4
UT12	Nytt ägardirektiv för Boplats	Risk för fel vid uthyrning i samband med att Boplats övertar extern uthyrning.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	I enlighet med beslut av Stadshus skall Boplats överta den externa uthyrningen under 2019. Koncerngemensamt projekt uppstartat.	Test att uthyrningspolicyn följs.	Årlig test	Interncontroller	Q4
UT13	Koncerngemensam internomflyttning	Risk för fel vid uthyrning i samband med att koncerngemensam internomflyttning införs.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	I enlighet med beslut av Framtidens styrelse och Stadshus skall Boplats överta den externa uthyrningen under 2019. Koncerngemensamt projekt uppstartat.	Test att uthyrningspolicyn följs.	Årlig test	Interncontroller	Q4
IT2	Dataintrång	Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet	Administrativ chef	Motverkande åtgärder för dataintrång är bl a behörighetsdatabas, brandvägg, virusskydd och penetrationstester. Avtal (SLA) med Framtidens IT (IT-drift) reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. Information till användare om informationssäkerhet, "bluff-mail" m.m. För att motveka dataintrång på webbar görs kontroller löpande (Infinite WP, Coresec-rapport samt Wordfence) som rapporteras till bolaget och eventuella brister	Test att återrapportering/incidentrapportering gjorts från Framtidens IT. Kontroll att de löpande penetrationstesterna gjorts under året enligt plan.	Årlig test	Interncontroller	Q4
FÖ20	Hot och våld mot personal	Risk för att personal utsätts för hot eller våld.	Chefer med personalansvar	Rutiner finns om hur hot och våldssituationer ska hanteras (Personalhandboken). Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. Rapportering och uppföljning görs via incidentrapporteringssystem. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser. Gemensam satsning i koncernen "Trygg och säker arbetsmiljö" pågår. Säkerhetschef är anställd i koncernen år 2018. Skyddsronder genomförs löpande (fastighetsanställda 4 ggr per år och tjänstemän 2 ggr per år).	Test att rutin för incidentrapportering följs. Test att uppkomna situationer följs upp enligt bolagets rutiner.	Årlig test	Interncontroller	Q4