



Avrapportering

Internkontrollplan 2018

Bostads AB Poseidon

2019-01-14



Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Avrapportering av övervakningsplan för 2018.....	3
2.1	Omvärldsbevakning.....	3
2.1.1	Segregation, OM9.....	3
2.2	Verksamhetsövergripande.....	5
2.2.1	Hantering av personuppgifter, V16.....	5
2.3	Uthyrning	6
2.3.1	Uthyrning, UT1.....	6
2.4	Underhåll	7
2.4.1	Långsiktigt underhållsbehov, UN1.....	7
2.5	Förvaltning	8
2.5.1	Risk för att personal utsätts för våld, FÖ20	8
3	Avrapportering av åtgärdsplan för 2018	9
4	Slutsats.....	10



Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	3 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställt av	Datum, fastställt	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

1 Inledning

Intern styrning och kontroll är en ständigt pågående process och är en del av det dagliga arbetet. Processen pågår på alla nivåer i bolaget, av alla medarbetare på olika sätt.

Utöver detta tar sig arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av interna och externa revisioner och övriga utvärderingar. Risker förändras ständigt och bolaget arbetar kontinuerligt med åtgärder som på olika sätt förändrar arbetssätt och syftar till att reducera bolagets risker för att målen inte nås.

I dialog med ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse värderas verksamhetens risker och en diskussion förs om hur risker ska hanteras. De mest väsentliga riskerna som identifierats under processen lyfts fram och utgör grunden för den internkontrollplan som årligen fastställs av styrelsen. För de risker som bolaget bedömer att det finns ett behov av att reducera tas en åtgärdsplan fram.

Avrapportering av internkontrollplan ska göras till styrelsen och innehålla status för utförda övervakande kontroller samt åtgärder.

2 Avrapportering av övervakningsplan för 2018

Övervakningen 2018 har visat på ett antal förbättringsområden som har återkopplats till verksamheten.

Nedan följer en summerad avrapportering av övervakningsplanen för 2018 indelad efter riskanalysens områden.

2.1 Omvärldsbevakning

2.1.1 Segregation, OM9

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning
OM9	Segregation	Risk för ökad segregation och sämre bosociala förhållanden, sämre skolor och torg. Risk för ökad trångboddhet vilket kan försvåra för barn och ungdomar i sitt skolarbete att nå godkända betyg. Frånvaron av	Chef Affärs-utveckling 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	Test att uthyrningspolicy följs. Kontroll av verksamhetsplanens mål för trygghetsindex via resultat av kundenkäten.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	4 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

	hyresrätten till rimliga hyresnivåer i flera områden leder till ökad segregation och hindrar många medborgare från att bosätta sig i dessa områden		Hjällbo och Lövgärdet. Vi arbetar för en koncerngemensam strategi för att erhålla blandade boendeformer i utsatta områden.	
--	--	--	--	--

Poseidon har tolkat den särskilda uthyrningsregeln för utvecklingsområdena Hjällbo och Lövgärdet som att ca 50 % av de uthyrningsbara lägenheterna ska prioriteras att hyras ut till förvärvsinkomsttagare. Vid kontroll framgår att bolaget under året hyrt ut 120 st lägenheter i Lövgärdet. Av dessa har 48 % hyrts ut till förvärvsinkomsttagare, och 52 % hyrts ut utan sådant krav. I området Hjällbo har Poseidon under året hyrt ut 95 st lägenheter. Av dessa har 46 % hyrts ut till förvärvsinkomsttagare och 54 % hyrts ut utan sådant krav.

Bolaget har genomfört en sk AktivBo-undersökning för att mäta hyresgästernas trygghetsindex 2018. Resultatet visar en viss försämring av resultatet för Poseidon i stort, med 1,8 %, jämfört med motsvarande undersökning för 2017. Lövgärdet har försämrat sitt resultat med 2,2 %, medan Hjällbo har förbättrat sitt resultat med 1,2 %.

Bolaget har under året rekryterat trygghetsvärdar som under kvällar och nätter patrullerar i områdena Lövgärdet/Hjällbo. Trygghetsvärdarnas arbete kom igång efter sommaren 2018.

Störningsjouren fortsätter sitt arbete för att komma tillrätta med olovliga andrahandsuthyrningar. Under 2018 friställdes 127 stycken lägenheter i Poseidons bestånd med hjälp av Störningsjouren.

Övergripande slutsats

Det konstateras att Poseidon i princip följt de särskilda uthyrningsreglerna som finns för utvecklingsområdena.

Det konstateras att undersökningen av hyresgästernas upplevda trygghet har försämrats något i undersökningen 2018 jämfört med motsvarande undersökning 2017, trots bolagets fokus på trygghetsfrågorna under året.

Trygghetsvärdarnas arbete i Lövgärdet/Hjällbo påbörjades efter sommaren 2018. AktivBo-undersökningen skickades ut i oktober månad och det är därför för tidigt att dra några slutsatser kring hyresgästernas upplevda säkerhet i förhållande till Trygghetsvärdarnas arbete.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	5 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

Rekommendation från den interna kontrollen

En trygg boendemiljö är en förutsättning för att våra hyresgäster ska trivas i sina hem och i bostadsområdena. Det är också en förutsättning för att bolaget ska kunna behålla sitt rykte som en bra och ansvarstagande hyresvärd. Det är ännu för tidigt att utvärdera eller dra några slutsatser kring trygghetsvärdarnas arbete under 2018, men bolaget bör ha fortsatt fokus på trygghetsfrågor under 2019. Punkten segregation bör därför följas upp i övervakningsplanen för 2019.

2.2 Verksamhetsövergripande

2.2.1 Hantering av personuppgifter, V16

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning
V16	Personuppgiftshandling	Risk för att inte leva upp till de nya kraven innan Dataskyddsförordningen träder i kraft den 25/5 2018.	Administrativ chef	Gemensamt projekt i staden, koncernen samt bolaget med syfte att säkerställa regelefterlevnad vid ikraftträdandet.	Test att identifierade förbättringsområden i åtgärdsplan för införande av dataskyddsförordningen genomförts på utsatt tid.

Övergripande slutsats

Fram till ikraftträdandet den 25 maj har bolaget följt stadens genomförandeplan för anpassningar till den nya dataskyddsförordningen. Därefter har arbetet överfört till verksamhetens dataskyddsorganisation. En koncerngemensam grupp har arbetat med koncernövergripande DSF-frågor och dataskyddskontakten har lett projektet inom bolaget och har bland annat genomfört utbildning för personalen. En intern arbetsgrupp som leds av dataskyddskontakten har bildats för att frågan framgent skall hållas aktuell inom bolaget. Företagsledning och styrelse har regelbundet erhållit rapporter gällande arbetet.

Poseidons dataskyddssombud utgav den 28 november 2018 en avstämningsrapport där Poseidons organisatoriska förutsättningar för dataskyddsarbetet granskades.

I rapporten konstateras att den beslutade dataskyddsorganisationen inom bolaget framstår som genomtänkt och robust. Vidare konstateras att de personer som arbetar med frågan inom bolaget har rätt kompetenser och att bolagets färdplan borgar för att frågan behåller sin relevans över tid.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	6 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställt av	Datum, fastställt	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

Avslutningsvis konstateras att dataskyddsbudgeten i stort är positiv till den struktur som presenterats av bolaget och att bolaget presenterat en genomarbetad och ambitiös plan för sin dataskyddsorganisation.

Rekommendation från den interna kontrollen

Poseidon bör fortsätta sitt arbete med att medvetandegöra lagstiftningen och dess principer inom bolaget för att frågan ska behålla sin aktualitet. Poseidon bör fortsätta arbetet i den koncerngemensamma och interna arbetsgruppen för att genom informationsutbyte upprätthålla medarbetarnas kompetens. Fortsatta utbildningsinsatser bör göras vid nyrekrytering av medarbetare. Företagsledning och styrelse bör hållas uppdaterade om bolagets arbete i frågan.

2.3 Uthyrning

2.3.1 Uthyrning, UT1

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning
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 informeras koncernledningen.	Test att uthyrningspolicyn följs.

En gemensam uthyrningspolicy finns antagen i Framtidenkoncernen. En extern konsult, KPMG, har anlåtats för att utföra internkontrollen att bolaget följer uthyrningspolicyn. Slutsatserna av granskningen redovisas i en rapport daterad den 7 december 2018.

Övergripande slutsats

Ett antal områden inom uthyrningsprocessen har identifierats där processen bör förbättras och styras upp, såsom rutiner kring kontrasignering, rutiner kring arkivering, rutiner för dokumentation kring avsteg från policyn samt att bolaget säkerställer att uthyrare har samsyn, och arbetar på ett likartat sätt avseende rutiner kring uthyrningspolicyn.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	7 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

Rekommendation från den interna kontrollen

Ett antal förbättringsområden har lyfts i granskningsrapporten som återrapporterats till verksamheten. Det konstateras att det under 2018 startat förberedelser för en överföring av hela uthyrningsverksamheten till Boplats under år 2019. Även en koncerngemensam omflyttningsplats skall skapas vid Boplats under 2019.

Till dess överflyttning av dessa verksamhetsområden sker bör bolagets rutiner, metoder och arbetssätt ses över i enlighet med de rekommendationer som framförts i den genomförda granskningen.

2.4 Underhåll

2.4.1 Långsiktigt underhållsbehov, UN1

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning
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. Fleråriga underhållsplaner görs och rapporteras till moderbolaget.	Uppföljning av skadestatistik

Inför bolagets styrelsesammanträde i april 2019 skall bolagets säkerhetssamordnare sammanställa en rapport avseende skador och säkerhetsarbete. Innan den analysen är gjord är det inte möjligt att göra en uppföljning av skadestatistiken 2018.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	8 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställt av	Datum, fastställt	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

2.5 Förvaltning

2.5.1 Risk för att personal utsätts för våld, FÖ20

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning
FÖ20	Våld mot personal	Risk för att personal utsätts för våld.	Chefer med personalansvar	<p>Följs upp kontinuerligt via incidentrapportering. Instruktioner finns i Personallhandboken om hur hot och våldssituationer ska hanteras. Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. Eventuella hot- eller våldssituationer följs upp via distrikts/HK-råd (skyddskommitté). Personalavdelningen är alltid delaktig och företaget skall göra en polisanmälan, via ansvarig chef, om en medarbetare har blivit utsatt för våld eller hot. Avtal tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser.</p> <p>Gemensam satsning i koncernen "Arbetsmiljö, trygghet och säkerhet"</p>	Test att rutin för incidentrapportering följs. Test att uppkomna situationer följs upp enligt bolagets rutiner.

För att kontrollera att rutiner kring incidentrapportering avseende hot och våld mot personal följs, har tre stickprovskontroller gjorts avseende inrapporterade incidenter 2018. Incidenterna som granskats har inträffat på två olika distrikt och på HK.

Övergripande slutsats

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	9 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

Kontrollerna har visat att bolaget inte fullt ut följt de rutiner som finns framtagna, och att chefer med personalansvar har viss bristande kunskap om rutinerna kring incidenter då personal blir utsatt för hot och våld.

Det koncerngemensamma arbetet med en trygg och säker arbetsmiljö har fortsatt utifrån den handlingsplan som fastställdes av koncernledningen 2017. I december 2018 fattade koncernledningen bl a beslut om att ta fram ett koncerngemensamt incidentrapporteringssystem.

Rekommendation från den interna kontrollen

Bedömningen blir därför att Poseidons rutiner kring personsäkerhetsarbete behöver uppdateras och tydliggöras för samtliga chefer med personalansvar. Säkerhetshandboken bör uppdateras med en rutinbeskrivning och hänvisning till den checklista som finns framtagna för omhändertagande av personalen. Även checklistan bör uppdateras. Bolaget är skyldigt att följa fullmäktiges beslut, policydokument och riktlinjer och därför bör hänvisningar till de i kommunen gällande styrdokument avseende säkerhet finnas med i säkerhetshandboken.

Personsäkerhetsarbetet har även varit ett område som Stadsrevisionen granskat under året och bolaget fått en rekommendation inom detta området.

3 Avrapportering av åtgärdsplan för 2018

De åtgärder som lyftes fram i åtgärdsplanen 2018 har med ett undantag genomförts under året.

Dessa var:

- Tillsätta trygghetsvärdar i Lövgärdet och Hjällbo
- Fortsätta att erbjuda läxhjälp
- Starta upp och bidra i lokala samverkansprojekt för ökad trygghet och sysselsättning i Hjällbo
- Genomförande och utvärdering av den riskanalys/åtgärdsplan som arbetats fram under Q4 2017 inför det att den nya dataskyddsförordningen (DSF) trädde i kraft den 25 maj.
- Överlämning från införandeprojekt DSF till verksamhetens dataskyddskontakt och till dataskyddsombudet
- Fortsatt aktivt deltagande i olika forum för att marknadsföra bolaget och koncernen i syfte att attrahera ny personal.

Den koncerngemensamma satsningen på arbetsmiljö, trygghet och säkerhet har inte slutförts. En ny koncernsäkerhetschef rekryterades i april 2018 som driver satsningen och arbetet kommer att fortsätta under 2019.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Avrapportering internkontrollplan 2018	2018	Sofia Björkled	2019-01-14	10 av 10
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Ledning	Styrelsen	2019-02-07	

4 Slutsats

Resultatet av de övervakande kontroller som slutförts för 2018 har inte påvisat någon väsentlig brist inom de områden som kontrollerats. Ett antal förbättringsområden är identifierade och återrapporterade till verksamheten.