

Rapport - Avrapportering intern styrning & kontroll 2019

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag



Innehållsförteckning

1. INLEDNING	3
2. ÅTERRAPPORTERING AV INTERN KONTROLLPLAN	4
2.1. Ekonomiska konsekvenser vid ökad nyproduktion	4
2.2. Avkastningskrav	5
2.3. Nytt utvecklingsområde	5
2.4. C-områden/Utvecklingsområden	6
2.5. Ökad närvaro i våra utvecklingsområden	6
2.6. Otrygghet	7
2.7. Policy, riktlinjer, regler	7
2.8. Långsiktigt underhållsbehov	9
2.9. GDPR	9
2.10. Integritetsskydd	9
2.11. HLU	10
2.12. Hyresgäster	10
2.13. Vägglöss	10
2.14. Brand i fastighet	11
3. SJÄLVDEKLARATION	11
4. EXTERN REVISION	11
5. INTERN REVISION	12
6. STADSREVISIONEN	12
7. SKATTEVERKET	12
8. ÖVRIGA UTVÄRDERINGAR	12
9. OMHÄNDERTAGANDE AV TIDIGARE ÅRS REKOMMENDATIONER OCH INTERNKONTROLL	13
10. FÖRSLAG TILL BESLUT	14

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. Styrelsen har dock det övergripande ansvaret för att Göteborgs Stads Bostads AB har en väl fungerande intern styrning och kontroll. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll är styrelsen skyldig att sörja för att bolaget har en god intern styrning och kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur bolagets system för intern styrning och kontroll fungerar. Detta innebär bland annat att styrelsen årligen ska upprätta en plan för internkontrollen i bolaget.

Utifrån bolagets mål och uppdrag värderas verksamhetens risker och en diskussion förs om hur risker ska hanteras. Detta arbete sker i dialog med ansvariga chefer, ledning och styrelse. Ur detta arbete fastställs vilka bolagets mest väsentliga risker är vilka tillika utgör styrelsens interna kontrollplan för året. Styrelsens interna kontrollplan för 2019 består av 14 stycken risker med därtill hörande kontrollaktiviteter samt planerade övervakande granskningar.

Utöver styrelsens interna kontrollplan har Bostadsbolaget har i sitt interna kontrollarbete för 2019 vidare identifierat ytterligare 125 st risker för vilka bolaget utvecklat övervakande kontroller och riktade kontrollaktiviteter i de fall risknivån bör reduceras.

Under 2019 har Bostadsbolaget fortsatt arbetet med att förbättra den interna styrningen och kontrollen. Bolaget gör löpande kontrollaktiviteter genom exempelvis stickprovsgranskningar och diverse löpande granskningar/analyser syftandes till att försäkra oss om att vi arbetar på rätt sätt och i enlighet med våra styrande dokument. 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.

Utöver detta tar sig också arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av självdeklarationer, interna och externa revisioner, verksamhetsuppföljningar, annan

avvikelseberättelser och i övriga utvärderingar. Detta sammantaget ska ligga till grund för styrelsens utvärdering av bolagets interna kontroll.

Denna årsrapport sammanfattar bolagets arbete med intern styrning och kontroll enligt styrelsens internkontrollplan 2019.

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.

Risker förändras löpande och bolaget arbetar oavbrutet med diverse åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetsformer åsyftandes att reducera bolagets risker. För 2019 identifierades 14 stycken risker som särskilt väsentliga vilka tillika utgör styrelsens interna kontrollplan 2019. Nedan redovisas dessa risker tillsammans med vidtagna kontrollaktiviteter i syfte att reducera dessa risker. Kontrollaktiviteter avser de riskreducerande åtgärder som antingen redans fanns på plats eller som planerades att implementeras under 2019.

Bostadsbolagets mest väsentliga risker 2019

2.1. Ekonomiska konsekvenser vid ökad nyproduktion

Riskbeskrivning

En strategisk plan för hur vi ska hantera den ökade nyproduktionen saknas vilket kan ge konsekvensen att bolaget ej klarar att hantera en ökad nyproduktion ur en ekonomisk aspekt.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Koncernen har påbörjat arbetet med en långsiktig ekonomisk analys för att mer adekvat kunna bedöma de ekonomiska effekterna av ökad nyproduktion. Rutiner har tagits fram under året och implementerats.

2.2. Avkastningskrav

Riskbeskrivning

Det finns ingen entydighet vid beräkning av koncernens avkastningskrav vilket kan leda till felaktiga beräkningar.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Bostadsbolaget använder MSCI fastighetsvärdering. Ett arbete har påbörjats inom koncernen beträffande långsiktig ekonomisk strategisk planering av resurser. Arbetet fortgår 2020.

2.3. Nytt utvecklingsområde

Riskbeskrivning

Risk för att bolaget kommer att få ytterligare utvecklingsområden vilket ökar belastningen på verksamheten. Tynnered är utpekad som ett nytt utvecklingsområde från och med 2019.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Ett koncerngemensamt arbete är påbörjat för att definiera vilka delar av Tynnered som ska ingå samt hur arbetet ska startas upp. Särskilda handlingsplaner har upprättats samt dialog med Moderbolaget och myndigheter. Bolaget har omhändertagit denna fråga i verksamhetsplanen för 2020.

2.4. C-områden/Utvecklingsområden

Riskbeskrivning

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

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Bolaget har gjort flertalet riktade insatser i våra mest utsatta områden under året, såsom förstärkt bemanning och dialogmöten. Under 2018 förstärkte vi organisationen med 12 stycken trygghetsvårdar i våra två utvecklingsområden.

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 sommarvårdar 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. Vi har öppnat nya aktivitetshus.

Arbetet med denna risk är ständigt närvarande fortgår löpande.

2.5. Ökad närvaro i våra utvecklingsområden

Riskbeskrivning

Risk för ovanan att hantera ny arbetsgrupp samt säkerställa trygghet och säkerhet för denna yrkeskategori. Risk för ökade personalkostnader och resurser.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Trygghetsgruppen är implementerad och har fått adekvat utbildning.

2.6. Otrygghet

Riskbeskrivning

Risk för ökad skadegörelse och oro. Risk att kriminalitet kan leda till mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser. Även medarbetarnas arbetssituation påverkas av områdets utveckling.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Under året har bolaget tagit fram handlingsplaner för berörda distrikt, särskilda verksamhetsplaner för Hammarkullen och Norra Biskopsgården, områdesvärd och trygghetsvärdar i Hammarkullen/Biskopsgården anställdes 2018, 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 (Läxhjälp et c) och trygghetsvandringar.

Samarbeten pågår också med Störningsjouren i satsningen på oriktiga hyresförhållanden samt med Parkeringsbolaget för ökad tillsyn angående olovlig parkering inne på gårdarna.

Arbete i denna fråga är ständigt närvarande fortgår löpande.

2.7. Policies, riktlinjer, regler

Riskbeskrivning

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

Kontrollaktiviteter och 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 sammanställs och redovisas till berörd chef och samtliga avvikelser som påträffats har åtgärdats. Inga allvarliga avvikelser har dock påträffats under året. Vidare genomförs en mängd

Vidare görs en mängd interna kontroller såsom mängder av stickprovsgranskningar, granskning av nya leverantörer, manuella betalningar, attest-/och systembehörigheter, fordonsanvändning, upphandlade entreprenader, ad hoc-analyser för diverse inköp och avtal samt att samtliga våra betalfiler även går igenom Inyett (ett program för automatisk leverantörskontroll) vilket snabbt ger oss information om våra betalningar, och till vilka leverantörer vi betalat till, där Inyett således ”larmar” vid misstanke om felaktigheter i någon aspekt.

Samtliga riktlinjer finns också tillgängliga på Bonätet. Inköpsavdelningen har särskilda genomgångar 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.

Att fullt ut eliminera felaktigheter som beror på den mänskliga faktorn är inte möjlig. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla vår interna kontroll och dess strukturer och processer för att förebygga oegentligt beteende och anser oss ha tillräckligt adekvata interna kontroller på plats idag i detta arbete. Att följa policys och riktlinjer är en ledningsfråga som företagsledningen tar på stort allvar och ständigt arbetar med.

2.8. Långsiktigt underhållsbehov

Riskbeskrivning

Risk för att det inte finns en enhetlig bedömning av det egentliga framtida underhållsbehovet. Det behövs en långsiktig strategi hur finansieringen ska lösas över tid. Svårt att planera underhåll och investeringar på grund av långa cykler kopplat till korta finansiella beslut.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Koncerngemensamma riktlinjer och rapportering till Framtiden. Noggrann kartläggning och uppföljning av fastighetsutvecklingsavdelningen. Arbetet pågår.

2.9. GDPR

Riskbeskrivning

Risk för att det inte finns implementerade systemstöd för att uppfylla GDPR betr personuppgiftsincidenter.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Ett stort arbete har initierats såväl inom bolaget, Framtiden och Göteborgs stad. Bostadsbolaget arbetar tillsammans med övriga systerbolag och moderbolag i att hantera dessa frågor.

2.10. Integritetsskydd

Riskbeskrivning

Risk att bolaget inte uppfyller de nya kraven på personuppgiftshantering enligt det nya direktivet Dataskyddsförordningen.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Koncerngemensamt arbete samt arbete inom staden har påbörjats. Bolaget har utsett ansvarig personal för dessa frågor vilka också fått adekvat utbildning i ämnet. Samtlig personal har fått

information om DSF. Bostadsbolaget arbetar tillsammans med övriga systerbolag och moderbolag i att hantera dessa frågor

2.11. HLU

Riskbeskrivning

Risk för att vårt system med HLU (Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll) blir väldigt kostsamt.

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Se över och analysera om vi kan förhandla fram ett längre tidsintervall. Löpande ekonomisk uppföljning, dialog med HGF.

2.12. Hyresgäster

Riskbeskrivning

Risk för ekonomiskt svaga hyresgäster, intäktsbortfall vid ej inbetalda hyror, slitage, störningar.

Kontrollaktiviteter

Samarbete med sociala myndigheter, störningsjouren m.m. Ny uthyrningspolicy för utvärdering. Problematiken omhändertas i den dagliga verksamheten.

2.13. Vägglöss

Riskbeskrivning

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

Kontrollaktiviteter och 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.

Koncerngemensamt arbete beträffande ersättningsnivåer och åtgärder. Arbetet fortgår.

2.14. Brand i fastighet

Riskbeskrivning

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

Kontrollaktiviteter och vidtagna åtgärder

Bolaget har en etablerad krishanteringsorganisation, Egendomsförsäkringar, SBA. Bolaget har också gjort en riskinventering av fastigheterna samt samarbetar löpande med räddningstjänsten. Ansvar för detta ligger under bolagets säkerhetschef.

3. SJÄLVDEKLARATION

Självdeklarationerna har utgått från och med 2018.

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 2019.

6. STADSREVISIONEN

Stadsrevisionen har under 2019 genomfört en granskning av bolagets verksamhet, vilken omfattar:

- Grundläggande granskning
- Granskning av upphandling av byggentreprenader
- Uppföljning av föregående års rekommendationer

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

7. SKATTEVERKET

Skatteverket har inte haft någon revision av bolaget under 2019.

8. ÖVRIGA UTVÄRDERINGAR

Det sker löpande uppföljning och utvärdering av verksamheten. Under året har, som en del i det interna kontrollarbetet, en mängd interna kontroller gjorts såsom stickprovsgranskningar, granskning av nya leverantörer, manuella betalningar, attest-/och systembehörigheter, bankbehörigheter, fordonsanvändning, upphandlade entreprenader samt inköps- och avtalstrohetsanalyser.

Som en del av den löpande uppföljningen och utvärderingen av verksamheten hålls kvartalsvisa avstämningsmöten mellan Inköpsavdelningen och Inköpscontroller. Vid dessa

avstämningsmöten gås 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 kontroller till ekonomichef, där samtliga avvikelser rörande representation, konferens och gåvor sammanställs och redovisas.

Som ett led i bolagets utveckling av den interna kontrollen finns även ett system (Inyett) för automatisk kontroll av leverantörer och betalningsfiler implementerat i verksamheten. 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.

Styrelsen utför årligen en utvärdering av sitt eget och VD:s arbete.

Under året har inga allvarliga avvikelser noterats.

9. OMHÄNDERTAGANDE AV TIDIGARE ÅRS REKOMMENDATIONER OCH INTERNKONTROLL

Beträffande de externa revisorernas rekommendationer avseende den löpande granskningen för 2018 har samtliga rekommendationer omhändertagits.

Stadsrevisionen utfärdade 3 rekommendationer för 2019 för vilka två har omhändertagits under 2019 och en rekommendation, vilken är koncerngemensam, återstår att slutföra under 2020.

Beträffande det interna kontrollarbetet under 2019 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
2019

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Kicki Björklund

Verkställande direktör