

**Styrelsehandling nr 10**  
Datum 2021-02-11  
Diarienummer BB-2021-0068

Handläggare  
Magnus Adamsson  
Telefon: 031-731 50 30  
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

## **Beslut om samlad riskbild och internkontrollplan 2021**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag föreslår besluta:**

Att godkänna föredragen riskbild och intern kontrollplan för 2021.

### **Ärendet**

Styrelsen ska enligt stadens riktlinjer besluta årligen om bolagets riskbild och intern kontrollplan.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

### **Bilagor**

1. Intern kontrollplan 2021
2. Samlad riskbild 2021

2021-02-11

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Kicki Björklund

VD

## Intern kontrollplan - 2021 (Göteborgs stads Bostadsaktiebolag)



| Riskområden                  | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status och startdatum  | Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)  | Avstämnings- och slutdatum             |
|------------------------------|--|--|--|--|
| Verksamhets-<br>övergripande | <p>■ <b>Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten är dominerande.</b></p> <p><b>Riskbeskrivning</b><br/><i>Risk för att inte leva upp till KFs mål. Svårt att få fram lämpliga projekt samt att intresset från de boende kan vara för lågt.</i></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/><i>Konsekvensen blir en ej uppnådd måluppfyllelse rörande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter vilket innebär att målet om att uppnå en ökad blandning av olika upplåtelseformer inte infrias.</i></p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/><i>Bostadsbolaget ska undersöker möjliga objekt till ombildning, primärt i våra utvecklingsområden.</i></p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>VD</p> | <p>▶ Pågående</p> <p><b>Startdatum</b><br/>2021-01-01</p>    | <p><b>Uppföljning av antalet ombildningar och försäljning av fastighet</b></p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/><i>Uppföljning av eventuell fastighetsaffär samt av antalet ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter</i><br/><i>Bostadsbolaget har medverkat till under året.</i></p> | <p><b>Slutdatum</b><br/>2021-12-31</p> |
| Utvecklings-<br>områden      | <p>■ <b>C-områden/<br/>Utvecklingsområden</b></p> <p><b>Riskbeskrivning</b><br/><i>Risk att ej uppnå målet om att det inte ska finnas några områden på polisens lista över särskilt utsatta områden</i></p>  | <p>— Ej påbörjad</p> <p><b>Startdatum</b><br/>2021-01-01</p> | <p><b>Uppföljning av "Superförvaltning"</b></p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/><i>Uppföljning och utvärdering av "superförvaltning enligt</i></p>   | <p><b>Slutdatum</b><br/>2021-12-31</p> |

| Riskområden | Risk- och konsekvensbeskrivning   | Status och startdatum                                       | Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)  | Avstämnings- och slutdatum             |
|-------------|---|---|--|--|
|             | <p>år 2025, risk för ökad segregation, sämre bosociala förhållanden, sämre skolresultat.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Ökad segregation och sämre bosociala förhållanden, sämre skolor och ökad otrygghet på gator och torg.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Bolaget gör riktade insatser i utsatta områden. Särskilda verksamhetsplaner för våra utvecklingsområden, sommarvärdar från området ska sysselsätta barn, satsar på bemanningstäthet och lönebild, förbättrade öppettider på Boservice, nära samarbete med Marknad för ökad kommunikation med hyresgäst, lokala arenor för dialog och samverkan, traineeplatser, praktik, sommarjobb, sociala upphandlingar och andra sysselsättningsprojekt. Arbetet fortgår betr. oriktiga hyresförhållanden och i Hammarkullen och Norra Biskopsgården finns det trygghetsvärdar samt 2 chefer.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>Distriktchef</p> |   | <p><i>Framtidens strategiplan", vad detta inneburit, vilka effekter det fått samt om önskad effekt uppnåtts.</i></p>   |  |
|             |   | <p>—Ej påbörjad</p> <p><b>Startdatum</b><br/>2021-01-01</p> | <p><b>Uppföljning av utvärderingen av Gårdstensmodellen</b></p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/><i>Uppföljning av att analysen av Gårdstensmodellen har gjorts, vad analysen utmynnade i samt vilka delar som bolaget valt att försöka implementera i sin egen verksamhet ska göras.</i></p> | <p><b>Slutdatum</b><br/>2021-12-31</p> |
|             |   | <p>—Ej påbörjad</p> <p><b>Startdatum</b><br/>2021-01-01</p> | <p><b>Uppföljning lokala strategiska handlingsplaner</b></p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/><i>Uppföljning av att bolaget tagit fram lokala strategiska handlingsplaner för våra utvecklingsområden och vad de har mynnat ut i.</i></p>   | <p><b>Slutdatum</b><br/>2021-12-31</p> |

| Riskområden | Risk- och konsekvensbeskrivning   | Status och startdatum  | Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)  | Avstämnings- och slutdatum              |
|-------------|---|--|--|---|
| Förvaltning | <p><b>■ Otrygghet</b></p> <p><b>Riskbeskrivning</b><br/> <i>Risk för ökad skadegörelse och oro. Kriminalitet kan leda till mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser. Även medarbetarnas arbetssituation påverkas av områdets utveckling.</i></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/> <i>Risk för ökad skadegörelse och oro i våra områden och hos personal.</i></p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/> <i>Handlingsplan för berörda distrikt, trygghetsvandringar, möte med polis och SDN. Satsning för meningsfull fritid, sysselsättning- och barn- och ungdomssatsningar (Läxhjälp et c). Trygghetsvärdar anställda 2018 i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Områdesvärd i Hammarkullen, arbetar förebyggande med störnings- och ordningsfrågor, förbättra skalskydden och belysningen. Implementering av super-förvaltning är påbörjad enligt Framtidens strategiplan.</i></p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/> Distriktschef</p> | <p>—Ej påbörjad</p> <p><b>Startdatum</b><br/> 2021-01-01</p> | <p><b>Handlingsplaner med fokus på ökad trygghet</b></p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/> <i>Uppföljning av att bolaget har tagit fram och implementerat handlingsplaner utifrån resultaten i 2020 års kundenkät, med fokus på ökad trygghet, samt om de givit önskad effekt genom analys av produktindex, dvs att bostadsbolagets produktindex ska öka vad gäller trygghet.</i></p> | <p><b>Slutdatum</b><br/> 2021-12-31</p> |


| Riskområden | Risk- och konsekvensbeskrivning | Status och startdatum                                       | Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)   | Avstämnings- och slutdatum             |
|-------------|---------------------------------|---|---|--|
|             |                                 | <p>—Ej påbörjad</p> <p><b>Startdatum</b><br/>2021-01-01</p> | <p><b>Uppföljning av "superförvaltning"</b></p> <p><i><b>Kontrollmetod</b></i><br/><i>Uppföljning och utvärdering av "superförvaltning enligt Framtidens strategiplan", vad detta inneburit, vilka effekter det fått samt om önskad effekt uppnåtts</i></p> | <p><b>Slutdatum</b><br/>2021-12-31</p> |

## Samlad riskbild - 2021 (Göteborgs stads Bostadsaktiebolag)

| Riskområden             | Risker  | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status         | Planerade åtgärder 2021 |
|-------------------------|---|--|----------------|-------------------------|
| HR                      |  Risk för övertalighet       | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>Risk för övertalighet mht nya bolagsbildningar.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk för övertalighet i Bostadsbolaget pga eventuella nybildningar av bolag i koncernen. Osäkerhet kring hur detta ska lösas kan uppstå.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Omvärldsbevakning och löpande informationsinhämtande. Bostadsbolaget avvaktar beslut i KF.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>HR chef</p>  | Acceptera risk |                         |
| Underhåll & investering |  Långsiktigt underhållsbehov | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>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.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Svårt att planera underhåll och investeringar på grund av långa cykler kopplat till korta finansiella beslut.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Koncerngemensamma riktlinjer och rapportering till Framtiden. Noggrann kartläggning och uppföljning av fastighetsutvecklingsavdelningen.</p> | Acceptera risk |                         |

| Riskområden | Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status | Planerade åtgärder 2021 |
|-------------|--------|--|--------|-------------------------|
|             |        | Projektstyrningssystemet Antura implementerat under 2020.<br><br><b>Ansvarig chef</b><br>Chef Fastighetsutveckling |        |                         |





| Riskområden                              | Risker   | Risk- och konsekvensbeskrivning   | Status         | Planerade åtgärder 2021 |
|--|--|---|----------------|-------------------------|
| <b>Styrning/ledning/<br/>uppföljning</b> |  Policys,<br>riktlinjer, regler<br>- oegentligheter | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>Risk för jäv, muta, bedrägeri, otillåten påverkan, korruption, felaktiga utbetalningar vad gäller belopp/leverantör. Risk för bristande efterlevnad av stadens och koncernens policys et c samt bristande överensstämmelse mellan Polices och bolagets specifika regler och anvisningar.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Förtroendeskada, skadat varumärke, ekonomisk skada, lagbrott.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Bolaget har flertalet rutiner på plats för att minska denna risk, t ex stickprovskontroller av fakturor mot avtal, stickprovskontroll av utförda arbeten, rutiner för uppgift om bisysslor, LOU och ramavtal, Inköpsavd godkänner alltid nya leverantörer innan faktura registreras, rutin för attestordning 2 i förening där chef alltid har slutattest, genomgång av betalningsfil med stickprov, 2 i förening signerar manuella utbetalningar, kostnadsuppföljning på fastighetsvärdsnivå, månatlig uppföljning av samtliga transaktioner på leverantörsnivå. Årligen görs en Spendanalys över samtliga leverantörer, inköp, projekt och avtal. Vidare körs samtliga fakturabetalningar via Inyett och varje vecka kör Inyett en scanning av bolagets leverantörsreskontra för att upptäcka förändringar/felaktigheter hos leverantörer. Interna kontroller för granskning av attest, betalningslistan, bankfullmakter, manuella utbetalningar och behörigheter finns också på plats.</p> | Acceptera risk |                         |

| Riskområden | Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status | Planerade åtgärder 2021 |
|-------------|--------|--|--------|-------------------------|
|             |        | <p>Samtliga riktlinjer finns tillgängliga på Bonätet. Inköpsavdelningen har särskilda genomgångar med berörd personal betr. tillämpningsföreskrifter. Månatlig genomgång av samtliga kostnader på representationskontona där kontroll görs av att policy efterlevs. Avvikelse från stadens och koncernens policys ska rapporteras till berörd chef och ev. styrelsen. Alla gällande policys har fått en ansvarig person i FL. Styrelsen antecknar om koncerngemensamma policys och stadens övergripande policys. Ett samlat dokument finns där efterlevnad av policys dokumenteras. Bolaget har en mängd interna kontroller på plats för att exempelvis granska användningen av våra fordon, att uthyrningspolicyn följs, att policyn rörande våra samarbetsavtal efterlevs, att inköspolicyn efterlevs et c.</p> <p>Under 2020 togs nya interna riktlinjer gällande representation, konferenser &amp; gåvor fram i syfte att än mer minimera risken för felaktigheter samt att det gjordes en inventering av bolagets samtliga bilar och drivmedelskort för att säkerställa att vi har korrekt och uppdaterad information i våra system.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>VD</p> |        |                         |

| Riskområden | Risker                        | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status         | Planerade åtgärder 2021 |
|-------------|-------------------------------|--|----------------|-------------------------|
| Omvärlden   | <p>■ Nya bolagsbildningar</p> | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>Risk för att planer om att bilda 2 nya bolag i koncernen, för att hantera särskilda utvecklingsområden, realiserar.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Osäkerhet angående om förslagen kommer att realiserar medför en risk i att arbetet med att få bort de två utvecklingsområdena från polisens lista över särskilt utsatta områden avstannar.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Omvärldsbevakning och löpande informationsinhämtande. Bostadsbolaget avvaktar beslut i KF.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>VD</p> | Acceptera risk |                         |
|             | <p>■ Covid-19</p>             | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>Risk med hög sjukfrånvaro i personalen, risk att inte kunna upprätthålla skälig servicenivå, smittspridning mellan hyresgäst/anställd/entreprenörer, negativ påverkan på ekonomin.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Konsekvensen kan bli att en hög sjukfrånvaro kan leda till svårigheter för bolaget att genomföra sitt uppdrag på ett adekvat vis.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Anpassningar i verksamheten för att minska risk för</p>   | Acceptera risk |                         |

| Riskområden | Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning   | Status | Planerade åtgärder 2021 |
|-------------|--------|---|--------|-------------------------|
|             |        | <p>smittspridning t ex. tillfälligt ändrade rutiner, hemarbete. Regelbundna avstämningsmöten på koncern-, bolags- och distriktsnivå. Följer vår frånvaro för att se trender. Förhöjd stabsnivå.</p> <p>Pågående koncerngemensamt arbete med rutiner och grupper för hantering av Covid-19 fortgår så länge behov kvarstår.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>VD</p> |        |                         |

| Riskområden                    | Risker   | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status       | Planerade åtgärder 2021  |
|--------------------------------|--|--|--------------|--|
| <b>Verksamhetsövergripande</b> |  Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten är dominerande. | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>Risk för att inte leva upp till KFs mål. Svårt att få fram lämpliga projekt samt att intresset från de boende kan vara för lågt.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Konsekvensen blir en ej uppnådd måluppfyllelse rörande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter vilket innebär att målet om att uppnå en ökad blandning av olika upplåtelseformer inte infrias.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Bostadsbolaget undersöker löpande möjliga objekt till ombildning, primärt i våra utvecklingsområden.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>VD</p> | Hantera risk | <p><b>Försäljning av fastighet</b></p> <p><i>Beskrivning</i><br/>Under 2021 har ett erbjudande från Bostadsbolaget om försäljning av en fastighet i Tynnered gått ut till en BRF i Tynnered. BRF:n ska anta eller förkasta erbjudandet senast sista juni 2021.</p> <p>Beträffande Norra Biskopsgården och Hammarkullen har arbetet med eventuella ombildningar stoppas pga Covid-19.</p> |

| Riskområden | Risker  | Risk- och konsekvensbeskrivning   | Status       | Planerade åtgärder 2021   |
|-------------|---|---|--------------|---|
| Förvaltning |  Otrygghet | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>Risk för ökad skadegörelse och oro. Kriminalitet kan leda till mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser. Även medarbetarnas arbetssituation påverkas av områdets utveckling.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk för ökad skadegörelse och oro i våra områden och hos personal.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Handlingsplan för berörda distrikt, trygghetsvandringar, möte med polis och SDN. Satsning för meningsfull fritid, sysselsättning- och barn- och ungdomssatsningar (Läxhjälp et c). Trygghetsvärdar anställda 2018 i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Områdesvärd i Hammarkullen, arbetar förebyggande med störnings- och ordningsfrågor, förbättra skalskydden och belysningen. Implementering av superförvaltning är påbörjad enligt Framtidens strategiplan.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>Distriktschef</p> | Hantera risk | <p><b>Handlingsplaner</b></p> <p><i>Beskrivning</i><br/>Handlingsplaner/åtgärder ska tas fram utifrån resultaten i 2020 års kundenkät med fokus på ökad trygghet.</p> <hr/> <p><b>Superförvaltning</b></p> <p><i>Beskrivning</i><br/>Superförvaltning enligt Framtidens strategiplan.</p> |

| Riskområden               | Risker  | Risk- och konsekvensbeskrivning  | Status       | Planerade åtgärder 2021  |
|---------------------------|---|--|--------------|--|
| <b>Utvecklingsområden</b> |  C-områden /Utvecklingsområden | <p><b>Riskbeskrivning</b><br/>           Risk att ej uppnå målet om att det inte ska finnas några områden på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025, risk för ökad segregation, sämre bosociala förhållanden, sämre skolresultat.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>           Ökad segregation och sämre bosociala förhållanden, sämre skolor och ökad otrygghet på gator och torg.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>           Bolaget gör riktade insatser i utsatta områden. Särskilda verksamhetsplaner för våra utvecklingsområden, sommarvärdar från området ska sysselsätta barn, satsar på bemanningstäthet och lönebild, förbättrade öppettider på Boservice, nära samarbete med Marknad för ökad kommunikation med hyresgäst, lokala arenor för dialog och samverkan, traineeplatser, praktik, sommarjobb, sociala upphandlingar och andra sysselsättningsprojekt. Arbetet fortgår betr. oriktiga hyresförhållanden och i Hammarkullen och Norra Biskopsgården finns det trygghetsvärdar samt 2 chefer.</p> <p><b>Ansvarig chef</b><br/>           Distriktschef</p> | Hantera risk | <p><b>Lokala strategiska planer</b></p> <p><b>Beskrivning</b><br/>           Tillämpa lokala strategiska planer i Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered (utifrån koncernens strategi 2020 - 2030).</p> <hr/> <p><b>Superförvaltning enligt Framtidens strategiplan.</b></p> <p><b>Beskrivning</b><br/>           - I budget 2021 har detaljerade planer tagits fram för "superförvaltning" (t ex trygghetssäkra fastigheter). Dessa kommer att följas upp löpande under året.</p> |

| Riskområden | Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning | Status | Planerade åtgärder 2021  |
|-------------|--------|---------------------------------|--------|--|
|             |        |                                 |        | <b>Utvärdera<br/>Gårdstensmodellen</b><br><br><i>Beskrivning</i><br>Implementera passande delar<br>från Gårdstensmodellen. |