

**Styrelsehandling nr:** 11  
**Datum för styrelsemöte:** 240612  
**Diarienummer:** EHB-2024-00139

**Handläggare:** Erik Windt-Wallenberg  
**Telefon:** 031-707 70 22  
**E-post:**  
erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

## Uppföljning 1 Internkontrollplan

### Informationsärende

#### Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

Information om uppföljning av Internkontrollplan.

### Sammanfattning

Styrelsen beslutade vid styrelsemötet den 18 januari 2024 om Egnahemsbolagets internkontrollplan för verksamhetsår 2024.

Riskerna i internkontrollplanen är:

- Osålda bostäder
- Risk för oegentligheter vid försäljning av bostäder
- Bolaget når ej positivt resultat för femårsperioden 2023-2027
- Låg andel småhus i bolagets projektportfölj
- Klimatomställning
- Arbetslivskriminalitet hos upphandlad byggtreprenör

Riskerna i internkontrollplanen har kontrollaktiviteter som följs upp under verksamhetsåret 2024.

Internkontrollplanen har följts upp av VD och ledningsgrupp.

### 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. Internkontrollplan
2. Uppföljning av åtgärder
3. Uppföljning av kontrollaktiviteter

## Ärendet

Ledningen för Egnahemsbolaget har genomfört uppföljning av internkontrollplan för verksamhetsår 2024.

## Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Egnahemsbolaget beslutar årligen om internkontrollplan.

Egnahemsbolaget gjorde under hösten 2023 en riskanalys av verksamhetsåret 2024. Riskanalysen är en bedömning av risker som hindrar bolaget att nå målen i verksamhetsplanen. Ett antal risker i riskanalysen sorteras in under samlad riskbild.

Ur den samlade riskbilden har de risker som ska följas upp under verksamhetsåret samlats i internkontrollplan.

Riskerna i internkontrollplan är:









- Osålda bostäder
- Risk för oegentligheter vid försäljning av bostäder
- Bolaget når ej positivt resultat för femårsperioden 2023-2027
- Låg andel småhus i bolagets projektportfölj
- Klimatomställning
- Arbetslivskriminalitet hos upphandlad byggentreprenör

Riskerna i internkontrollplanen har aktiviteter som följs upp under verksamhetsåret 2024.

Under maj månad har VD och ledningsgrupp följt upp internkontrollplanen.

Samtliga åtgärder och kontrollaktiviteter är påbörjade.

## Visningsvy – Intern kontrollplan (Göteborgs Egnahems AB)

Risikområde	Risk	Risikvärde	Existerande kontrollaktiviteter	Kontrollaktivitet	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig
Omvärlden	 <b>Osålda bostäder</b>	12. Hög	Ekonomichef och försäljningschef analyserar prognoser avseende konjunktur och rapporterar till ledningsgrupp. Projektanpassade marknads- och målgruppsanalyser. Målgruppsanpassad marknadsföring. Prissättning medel/lågt i förhållande till marknaden	 <b>Uppföljning roadmap</b>	2024-01-02	2024-12-31	Anette Johansson
Verksamhetsövergripande	 <b>Risk för oegentligheter vid försäljning av bostäder</b>	4. Mellan	Köpekontrakt/Upplåtelseavtal signeras av två oberoende parter. Medarbetare informeras årligen om gällande policy och riktlinje för jäv. Dokumenterad rutin för prissättning av bostäder följs.				
Ekonomi/Finans	 <b>Bolaget når ej ett positivt resultat femårsperioden 2023-2027</b>	6. Mellan					
Nyproduktion	 <b>Låg andel småhus i bolagets projektportfölj</b>	8. Mellan		 <b>Uppföljning av aktiviteter</b>	2023-01-01	2023-12-31	Annika Mayer
	 <b>Klimatomställning</b>	9. Mellan					
Upphandling/Inköp	 <b>Arbetslivskriminalitet hos upphandlad byggentreprenör</b>	9. Mellan	Kravställning på entreprenör i upphandlingsdokument och avtal.				

## Uppföljning av åtgärder – 2024 (Göteborgs Egnahems AB)

0 — 6 0 1 av 7 Åtgärd

Riskområde	Risk	Skapad	Riskvärde	Åtgärd	Datum	Kommentar	
Omvärlden	<p><b>Osålda bostäder</b></p> <p><b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	<p><b>Riskbeskrivning</b> Försämrad konjunktur påverkar våra möjligheter att sälja våra bostäder både avseende ränteläge/inflation och sysselsättningsgrad.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b> Färdigställda bostäder förblir osålda. Bolaget får ej intäkter som täcker nedlagda kostnader för framtagandet av projektet. Varulager byggs upp med ett lägre värde än anskaffningskostnaden.</p>	2018-10-18	12. Hög	<p> <b>Säljkrav</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Anette Johansson</p>	<p><b>Startdatum</b> 2024-01-02</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p>	<p>Säljkrav är infört i samtliga kommande projekt.</p> <p>VD beslutar om när byggstart kan ske baserat på hur väl säljkravet är uppfyllt.</p>
Verksamhetsövergripande	<p><b>Risk för oegentligheter vid försäljning av bostäder</b></p> <p><b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	<p><b>Riskbeskrivning</b> Vid försäljning av bostäder finns risk för otillbörlig påverkan av säljorganisationen Vid upphandling av byggentreprenader finns risk för otillbörlig påverkan av upphandlingsorganisationen</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b> Bolaget bryter mot likabehandlingsprincipen genom att köpare ges företräde till bostad.</p> <p>Konkurrens sätts åt sidan och ett företag kan vinna en upphandling på felaktigt sätt</p>	2021-12-22	4. Mellan	<p> <b>Signering av avtal med köpare</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Anette Johansson</p>	<p><b>Startdatum</b> 2024-01-02</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p>	Alltid två personer som signerar kundavtalen.
Ekonomi/Finans	<p><b>Bolaget når ej ett positivt resultat femårsperioden 2023-2027</b></p> <p><b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	<p><b>Riskbeskrivning</b> Utifrån det marknadsläge som råder finns en risk att bolagets resultat blir negativt femårsperioden 2023-2027.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b> Bolagets verksamhet genererar inte tillräckligt med överskott för att bära sina egna kostnader för personal, lokaler, system och övrig utrustning.</p>	2023-01-03	9. Mellan	<p> <b>Uppföljning ekonomi</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	<p><b>Startdatum</b> 2024-01-02</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p>	Bolaget redovisar vid varje månadsbokslut en grov prognos för helåret till koncernens ekonomidirektion.
Nyproduktion	<p><b>Låg andel småhus i bolagets projektportfölj</b></p> <p><b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	<p><b>Riskbeskrivning</b> Efterfrågan på nyproducerade småhus är stor i de områden bolaget främst bygger. Konflikt föreligger mellan att uppföra flerbostadshus, vilket genererar fler bostäder per kvadratmeter mark mot att uppföra småhus.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b> Få småhus uppförs i koncernens utvecklingsområden.</p>	2022-12-15	8. Mellan	<p> <b>Utilda tjänstemän och politiker för att skapa möjligheter till att bygga fler småhus</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Annika Mayer</p>	<p><b>Startdatum</b> 2024-01-01</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p>	<p>Egnahemsfrukost genomförd 7 maj på Västsvenska handelskammaren. Drygt 80 gästade frukosten.</p> <p>Talare var Ingvar Nilsson som i 30 år forskat på lönsamheten av sociala investeringar.</p>

Riskområde	Risk	Skapad	Riskvärde	Åtgärd	Datum	Kommentar
	<p><b>Klimatomställning</b></p> <p><b>Riskbeskrivning</b> Staden har satt mål på klimatpåverkan i nyproduktion att den ska minska med 50% till 2025 och 90% till 2030 (jämfört med 2020).</p> <p>Vårt arbete med att minska klimatpåverkan är inte tillräckligt.</p> <p>Målkonflikt mellan satta klimatmål och affärsmässighet.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b> Våra nyproducerade bostäder har för stor negativ påverkan på klimatet. Våra bostäder blir svåra att sälja på grund av att: - våra kunder inte upplever bostäderna som klimatsmarta - klimatomställningen gör bostäderna dyra</p> <p><b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	2022-12-15	9. Mellan	<p><b>Utarbeta en långsiktig plan för klimatomställning 2030</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Maria Henriksson</p>	<p><b>Startdatum</b> 2024-01-02</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p>	Vi kommer ställa krav på återbruk och specifika mål för klimatpåverkan vid kommande entreprenadupphandlingar. Nästa upphandling planeras till slutet av 2025.
Upphandling/Inköp	<p><b>Arbetslivskriminalitet hos upphandlad byggentreprenör</b></p> <p><b>Riskbeskrivning</b> Leverantör eller underleverantör bryter mot regler i arbetslivet gällande anställningsvillkor.</p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b> Människor utnyttjas Osund konkurrens uppstår Skattepengar betalas ut felaktigt</p> <p><b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg</p>	2022-12-14	9. Mellan	<p><b>Uppföljning av ställda krav vid upphandling</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Johannes Wallgren</p> <p><b>Kontroller på byggarbetsplatser</b></p> <p><b>Uppföljningsansvarig</b> Johannes Wallgren</p>	<p><b>Startdatum</b> 2024-01-01</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p> <p><b>Startdatum</b> 2024-01-02</p> <p><b>Slutdatum</b> 2024-12-31</p>	<p>Via leverantörskontroll, UC och Skatteverket följs våra entreprenörer samt deras UE upp så att de efterlever de krav som vi ställer. Ny rutin är att Controller följer upp detta regelbundet, månadsvis. Tidigare sköttes detta av upphandlingsansvarig.</p> <p>Göteborgs Stad inköp och upphandlings stödfunktion inom sundkonkurrens, har nominerat Kvislungeby och Norra Fjädersmolnsgatan till sitt pilotprojekt inom sundkonkurrens.</p> <p>Detta innebär att de kommer att genomföra en oannonserad platskontroll per byggprojekt. Först ut för kontroll blir Norra Fjädersmolnsgatan</p>

# Uppföljning av kontrollaktiviteter - 2024 (Göteborgs Egnahems AB)

0 — 2  0  0  av 2 Kontrollaktivitet

Riskområde	Risk	Skapad	Riskvärde	Kontrollaktivitet	Datum	Kommentar	
Omvärlden	<b>Osålda bostäder</b> <b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg	<b>Riskbeskrivning</b> Försämrad konjunktur påverkar våra möjligheter att sälja våra bostäder både avseende ränteläge/inflation och sysselsättningsgrad. <b>Konsekvensbeskrivning</b> Färdigställda bostäder förblir osålda. Bolaget får ej intäkter som täcker nedlagda kostnader för framtagandet av projektet. Varulager byggs upp med ett lägre värde än anskaffningskostnaden.	2018-10-18	12. Hög	 <b>Uppföljning roadmap</b> <b>Uppföljningsansvarig</b> Anette Johansson	<b>Startdatum</b> 2024-01-02 <b>Slutdatum</b> 2024-12-31	Roadmapen uppdateras en gång per månad
Nyproduktion	<b>Låg andel småhus i bolagets projektportfölj</b> <b>Ansvarig</b> Erik Windt Wallenberg	<b>Riskbeskrivning</b> Efterfrågan på nyproducerade småhus är stor i de områden bolaget främst bygger. Konflikt föreligger mellan att uppföra flerbostadshus, vilket genererar fler bostäder per kvadratmeter mark mot att uppföra småhus. <b>Konsekvensbeskrivning</b> Få småhus uppförs i koncernens utvecklingsområden.	2022-12-15	8. Mellan	 <b>Uppföljning av aktiviteter</b> <b>Uppföljningsansvarig</b> Annika Mayer	<b>Startdatum</b> 2023-01-01 <b>Slutdatum</b> 2023-12-31	Den här uppgiften blir aldrig klar, i bemärkelsen 'kan bockas av och stängas'. Arbetet är pågående, främst i egenskap av våra Egnahemsfrukostar som fortsätter beröra detta tema, men även i samtal och möten med berörda politiker och tjänstemän.