

**Styrelsehandling nr 9**

Datum 2025-02-07

Diarienummer BOS-2025-00032

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: [marie.reinius@bostadsbolaget.se](mailto:marie.reinius@bostadsbolaget.se)

## **Utvärderingen av system för styrning, uppföljning och kontroll avseende år 2024 samt avrapportering intern styrning och kontroll 2024**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

Föredragen avrapportering intern styrning och kontroll 2024 samt utvärderingen av system för styrning, uppföljning och kontroll 2024 godkänns.

#### **Sammanfattning**

Styrelsen ska enligt stadens riktlinjer besluta årligen om avrapportering och utvärdering av intern styrning och kontroll avseende 2024 samt avrapportering intern styrning och kontroll 2024.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

#### **Bedömning ur social dimension**

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

#### **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

### **Bilagor**

1. Avrapportering intern styrning och kontroll 2024
2. Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll 2024

2025-02-07

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Pontus Werlinder

vd

# Rapport - Avrapportering intern styrning & kontroll 2024

---

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

## Innehållsförteckning

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEDNING</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>2. ÅTERRAPPORTERING AV INTERN KONTROLLPLAN</b>                             | <b>4</b>  |
| 2.1. Långsiktigt underhållsbehov                                              | 5         |
| 2.2. Brist på måluppfyllelse gällande våra utvecklingsområden                 | 6         |
| 2.3. Finansiellt resultat                                                     | 9         |
| 2.4. Policies, riktlinjer, regler – oegentligheter                            | 10        |
| 2.5. Ökade energi- och råvarupriser                                           | 12        |
| 2.6. Mediaförbrukning /energikrav                                             | 13        |
| <b>3. EXTERN REVISION</b>                                                     | <b>14</b> |
| <b>4. STADSREVISIONEN</b>                                                     | <b>14</b> |
| <b>5. SKATTEVERKET</b>                                                        | <b>14</b> |
| <b>6. ÖVRIGA UTVÄRDERINGAR</b>                                                | <b>14</b> |
| <b>7. OMHÄNDERTAGANDE AV TIDIGARE ÅRS REKOMMENDATIONER OCH INTERNKONTROLL</b> | <b>16</b> |
| <b>8. FÖRSLAG TILL BESLUT</b>                                                 | <b>17</b> |

## 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 Bostadsbolaget.

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 samlade riskbild. I den samlade riskbilden beskrivs redan implementerade riskreducerande åtgärder (kontrollaktiviteter) samt vilka nya åtgärder som behöver vidtas under kommande verksamhetsår. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan där de områden/processer som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår beskrivs.

År 2024 innehöll styrelsens samlade riskbild 10 st risker (Bostadsbolagets mest väsentliga risker) med därtill hörande kontrollaktiviteter samt planerade övervakande granskningar. Av dessa mest väsentliga risker återfinns 6 risker i 2024 års interna kontrollplan där särskilt planerade kontrollaktiviteter för året tagits fram för att än mer reducera dessa risker.

Utöver de mest väsentliga riskerna i styrelsens samlade riskbild har Bostadsbolaget, i sitt löpande interna riskanalysarbete för 2024, identifierat ytterligare 98 st risker för vilka bolaget utvecklat övervakande kontroller och riktade kontrollaktiviteter i de fall risknivån bör reduceras.

Under 2024 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 kontinuerligt med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetspraktiker i syfte att reducera risker för att de satta målen inte uppnås, samt i strävan efter en ändamålsenlig och affärsmässigt bedriven verksamhet.

Utöver detta tar sig också arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av externa revisioner, verksamhetsuppföljningar, annan avvikelserapportering och i övriga utvärderingar. Detta sammantaget ska ligga till grund för styrelsens utvärdering av bolagets interna kontroll.

Denna årsrapport sammanfattar Bostadsbolagets arbete med intern styrning och kontroll enligt styrelsens internkontrollplan 2024.

## **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 verksamheten och utgör en naturlig del i styrningen. 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 Bostadsbolaget arbetar oavbrutet med diverse åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetsformer åsyftandes att reducera verksamhetens risker. För 2024 identifierades 6 st risker som särskilt väsentliga vilka tillika utgör Bostadsbolagets interna kontrollplan år 2024. Nedan redovisas dessa risker tillsammans med redan implementerade kontrollaktiviteter i syfte att reducera dessa risker samt de särskilda kontrollaktiviteter som planerades för året i syfte att än mer reducera riskerna.

## 2.1. Långsiktigt underhållsbehov

### Risk- och konsekvensbeskrivning

Underhållsbehovet har identifierats vilket påvisar ett stort behov av underhåll inom bolagets bestånd. Risk för avsaknad av en långsiktig strategi över hur finansieringen ska lösas över tid. Det behövs en strategi kring hur medel till underhåll och investering ska lösas, både på kort och lång sikt. Stort behov föreligger i risk-/ utsatta- och särskilt utsatta områden.

Konsekvensen blir att det är svårt att planera underhåll och investeringar på grund av långa cykler kopplat till korta finansiella beslut. Nödvändiga investeringar riskerar att utebli eller skjutas i tid med effekt att skadekostnaderna fortsätter öka samt att uppdrag och mål, vilka bolaget är satt att utföra, inte kan nås eller genomföras.

### Existerande kontrollaktiviteter

Långsiktig planering av projekt genomförs löpande och uppdaterats 2 ggr/år. Ett ”Projektråd” har upprättats där Fastighetsutveckling samt distrikten deltar för att fånga underhållsbehovet samt gemensamt prioritera de projekt som ska genomföras kopplat till de medel som avsatts till underhåll och investering. Upphandling av nytt system för underhållsplanering pågår.

### Särskilt planerade åtgärder 2024

#### ***Projektplan & konsekvensanalys***

Fastighetsutveckling och Distrikten ska gemensamt arbeta fram en projektplan och en konsekvensanalys, utifrån koncernens indikation av den långsiktiga nivån av ekonomiska medel som planeras avsättas till underhåll och investering. Framarbetad analys ska presenteras för bolagets styrelse.

Bolagets styrelse ska även ha besökt bolagets områden för att se exempel på det stora underhållsbehov som finns.

### Uppföljning av särskild planerad åtgärd

Genom verktyget Paarl har Fastighetsutveckling tillsammans med ekonomi tagit fram en ekonomisk konsekvensanalys vilken bygger på kommande planerade underhålls-och investeringsprojekt (grundarbetet med femårig projektplan är framtagen, sammanställning på bolagsnivå har skjutits fram till mars 2025). Materialet har redovisats styrelsen.

Styrelsen har under året besökt flertal av bolagets områden för att bilda sig en uppfattning kring det stora underhållsbehov som finns i beståndet.

## **2.2. Brist på måluppfyllelse gällande våra utvecklingsområden**

### Risk- och konsekvensbeskrivning

Risk att ej uppnå målet om att inga av Framtidenkoncernens områden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller utsatta år 2035. Risk för att vi inte gör rätt prioriteringar, har rätt strategier eller inte har rådighet över de insatser som krävs för måluppfyllelse.

Konsekvensen kan bli att vi fortsätter ha områden med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Områden präglade av dåliga bosociala förhållanden (och under sämre förhållanden än i resterande bestånd), fortsatt låg tillit till samhället, hög grad av kriminalitet/parallella maktstrukturer, otrygghet på gator och torg, mindre attraktiva bostadsområden, sämre skolor och skolresultat samt cementerad segregationen i staden.

Förtroendeskada och ökat missnöje hos våra hyresgäster och ägare.

### Existerande kontrollaktiviteter

Implementering av Superförvaltning är påbörjad enligt Framtidens strategiplan där Bostadsbolaget gör riktade insatser i utsatta områden. Bostadsbolaget har särskild organisation på plats för detta arbete vilket t ex inbegriper en särskild trygghetsorganisation bestående av trygghetschef, gruppchefer och trygghetsvärdar. Särskilda verksamhetsplaner för våra utvecklingsområden med särskilt riktade budgetmedel inom Superförvaltningen.

Kontinuerlig samverkan med polis, socialtjänst och andra fastighetsägare genom bl a Destination Tynnered, BoBra 2.0 samt en förstärkt strategi.

#### Särskilt planerade åtgärder 2024

##### ***Extrasatsningar inom Superförvaltning***

Fortsatta satsningar inom Superförvaltningen vilket inbegriper direkt riktade budgetmedel. Exempelvis inkluderas trygghetssatsningar (främst inom projekten Trygghetssäkra Fastigheter), lokal närvaro, riktiga hyresförhållanden, arbete mot nedskräpning och skadegörelse, fortsatta satsningar på rent och snyggt i utemiljön och i de allmänna utrymmena i våra bostadsområden.

#### Uppföljning av särskild planerad åtgärd

Biskopsgården klassificerats inte längre som ett *särskilt utsatt område* utan nedgraderades 2023 till *riskområde*. Även Tynnered har nedgraderats från att vara ett *särskilt utsatt område* till *riskområde* (år 2021) sedan Bostadsbolagets intensifierade sitt arbete i denna fråga.

Exempel på satsningar inom Superförvaltningen som bolaget genomfört under året är bl a stora trygghetssatsningar inom projekten för *Trygghetssäkra fastigheter*, fler och fördjupade samarbeten med diverse föreningar, näringsliv, boende, polis och kommun, en utökad jobsatsning där personer långt från arbetsmarknaden anställts, ungdomar anställts som sommarjobbare/sommarvärdar samt dialogvärdar för förbättrad kommunikation med boende, utökad stöd till läxhjälp för ungdomar, lyckats vräka kriminella, åtgärdat skadegörelse/klotter inom 24 h, förebyggande arbete med störnings- och ordningsfrågor, kontinuerlig översyn av skalskydd och belysning samt fortsatt arbetet mot oriktiga hyresförhållanden.

Under 2024 har också större investeringar gjorts i våra utsatta områden vad gäller exempelvis miljöhus Biskopsgården, flertal reliningsprojekt samt badrums-/belysnings- och utemiljöprojekt.

Under 2024 har också organisationen setts över vilket inneburit att arbetet med Superförvaltning nu samlats under avdelningen Social Hållbarhet samt att trygghetsorganisationen förstärkts med en särskild enhet för Strategisk Trygghet bestående av tre utvecklingsledare och en enhetschef med fokus på brottsförebyggande arbete.

Bostadsbolagets arbete med att inga av våra bostadsområden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden fortlöper över 2025.

### **Resultat från hyresgästenkät 2024**

Totalt Bostadsbolaget, Serviceindex: + 0,5 %

Totalt Bostadsbolaget, Produktindex: + 0,5 %

Hammarkullen Serviceindex: -0,5 %

Hammarkullen Produktindex: +0,8 %

Hammarkullen Trygghetsindex: +2,2 %

Hammarkullen Attraktivitet: 1,6 %

Hammarkullen Rent & snyggt: -1,2 %

Hammarkullen Torgfrågor: +2,3%

Biskopsgården Serviceindex: + 2,5 %

Biskopsgården Produktindex: + 2,3 %

Biskopsgården Trygghetsindex: + 3,8 %

Biskopsgården Attraktivitet: + 3,6 %

Biskopsgården Rent & snyggt: + 2,1 %

Biskopsgården Torgfrågor: + 4,1 %

Tynnered Serviceindex: 0 %

Tynnered Produktindex: - 1,4 %

Tynnered Trygghetsindex: + 3,2 %

Tynnered Attraktivitet: + 1,8 %

Tynnered Rent & snyggt: - 0,5 %

Tynnered Torgfrågor: -1,3 %

*Resultaten presenterades den 20 november och nu pågår analys och framtagande av åtgärdsplaner inför 2025.*

## **2.3. Finansiellt resultat**

### Risk- och konsekvensbeskrivning

Risk att det ekonomiska resultatet försämras. Försämrat ekonomiskt resultat ger negativa effekter på bolagets möjligheter till att hålla en god verksamhet, underhålla fastigheterna på ett adekvat sätt samt genomföra nya investeringar/projekt.

### Existerande kontrollaktiviteter

Budget/Prognos, kontinuerliga ekonomiska uppföljningar/analyser.

### Särskilt planerade åtgärder 2024

#### ***Framtagande av nya styrkort***

Ökat fokus 2024 på ökad andel utförda arbeten i egen regi (färre inköpta tjänster), färre vakanta/avställda objekt, minska personalkostnaderna samt ökad benchmark via MSCI.

Nya styrkort ska tas fram som på ett adekvat sätt underlättar, följer upp och styr arbetet i önskvärd riktning gällande ovan beskrivna fokusområden 2024.

### Uppföljning av särskild planerad åtgärd

Nytt styrkort med fokus på ökad andel utförda arbeten i egen regi (färre inköpta tjänster) har tagits fram under året. Då Bostadsbolaget implementerat ärendehanteringssystemet Lime kommer processen för hur detta styrkort kan tas fram behöva ses över under början av 2025 för att säkerställa att det inbegriper rätt data.

Nya månatliga rapporter har tagits fram vad gäller analys av våra intäkter och vakanta/avställda objekt. Arbetet med att utveckla dessa rapporter/analyser fortgår över 2025.

Bostadsbolaget har under året genomfört en bemanningsöversyn och följer månatligen utvecklingen av personalkostnaderna och personalvolymen, ett arbete som fortgår över 2025.

Ett arbete med att ta fram ett nytt styrkort för intern/extern benchmark (över t ex driftnettot på fastighetsnivå) pågår och förväntas vara klart i början av 2025.

Arbetet med dessa nya styrkort/analyser pågår och vi ser stor effekt på att medvetenheten rörande dessa frågor ökat i bolaget.

## **2.4. Policies, riktlinjer, regler – oegentligheter**

### Risk- och konsekvensbeskrivning

Risk för bristande efterlevnad av rutiner, policies och processer vilket ökar risken för oegentligheter. Risk för förekomst av jäv, muta, bedrägeri, infiltration, otillåten påverkan, korruption, felaktiga utbetalningar vad gäller belopp/leverantör.

Konsekvensen kan bli förtroendeskada, skadat varumärke, ekonomisk skada, lagbrott.

### Existerande kontrollaktiviteter

Bostadsbolagets samtliga riktlinjer och policies finns tillgängliga via intranätet.

Inköpsavdelningen har särskilda genomgångar med berörd personal betr.

tillämpningsföreskrifter och information/utbildning ges till samtlig ny personal vid nyanställning. Alla gällande policies en ansvarig person i FL. Styrelsen antecknar om koncerngemensamma policies och stadens övergripande policies. Ett samlat dokument finns där efterlevnad av policies dokumenteras och avvikelse från stadens och koncernens policies rapporteras till berörd chef och ev. styrelsen.

Rutiner för inköp, bisyssla, attestordning, utbetalningar, representation et c finns på plats. Bostadsbolaget gör mängder av stickprovskontroller för att granska exempelvis fakturor mot avtal, samarbetsavtal, fordonsanvändning, utförda arbeten, behörigheter, bankfullmakter och att rätt attesträttigheter finns på plats. En månatlig genomgång av samtliga kostnader på kontona för representation, konferens och gåvor görs också i syfte att säkerställa att policy efterlevs.

Personsäkerhetsprocessen omfattar även området otillåten påverkan. All personal får utbildning i personsäkerhetsområdet och det görs årliga riskanalyser inom området. Idag gör vi bakgrundskontroller på samtliga nya tillsvidareanställda samt andra identifierade arbetsgrupper inför tillträde och tillgång till Bostadsbolagets lokaler och verksamhet för att minska risken för bedrägerier, infiltration eller annan kriminell verksamhet.

Kostnadsuppföljning på fastighetsvärdsnivå sker löpande och månatligen görs en kontroll av samtliga transaktioner på leverantörsnivå. Årligen görs också en Spendanalys över samtliga leverantörer, inköp, projekt och avtal.

Styrelsen har också per 230920 beslutat att ingå i projektet *Rättvist byggande* vilket innebär kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer.

#### Särskilt planerade åtgärder 2024

##### ***Utbildningsinsats***

Utbildningsinsats för alla medarbetare under 2024 som omfattar bl.a. nolltolerans, otillåten påverkan och tystnadskultur. Information om hur medarbetare ska agera vid misstänkt muta, bedrägeri, infiltration eller annan misstänkt kriminell verksamhet.

##### Uppföljning av särskild planerad åtgärd

Under året har samtliga medarbetare fått utbildning i ämnet, främst genom utbildning i dialogform och workshops där dessa frågor diskuterats.

## 2.5. Ökade energi- och råvarupriser

### Risk- och konsekvensbeskrivning

Risk för ökade energi- och råvarupriser.

Konsekvensen kan bli ett försämrat resultat som i sin tur kan påverka underhållet negativt.

Underhållsbehovet samt skadekostnaderna ökar.

### Existerande kontrollaktiviteter

Löpande analys/uppföljning av energigruppen. Tydliga prioriteringar av underhålls-och investeringsåtgärder. Taxekostnadsökningar har presenterats av Göteborg Energi samt Kretslopp och Vatten om 8,7 % respektive 13–15 % ökning för 2024 samt kraftiga ökningar kommande år. Analys pekar på en fördubbling av taxekostnaderna inom en 7-årsperiod om kostnadsökningar fortsatt ligger i år 2024-års nivå.

### Särskilt planerade åtgärder 2024

#### ***Långsiktig analys/känslighetsanalys***

Långsiktig analys/känslighetsanalys ska genomföras för att bedöma bolagets påverkan av taxekostnadsökningar, samt effekten av denna kopplat till bolagets ekonomi och de uppdrag/åtaganden som bolaget åläggs (t ex Klimatinitiativet).

### Uppföljning av särskild planerad åtgärd

En långsiktig känslighetsanalys är genomförd och har mynnat ut i en ny *Energiplan* för 2025–2030 kopplad till bolagets många olika energi- och klimatmål där olika scenarier, risker och behov behandlas.

Energiplan 2025–2030 kommer att presenteras för styrelsen under slutet av 2024 alternativt i början av 2025.

## 2.6. Mediaförbrukning /energikrav

### Risk- och konsekvensbeskrivning

Risk för att inte möta ställda energikrav och minskad mediaförbrukning på grund av minskade medel till energibesparande åtgärder.

Konsekvensen kan bli Ej uppfyllda energikrav, kraftigt ökade kostnader, avvikelse mot riktlinjer et c.

### Existerande kontrollaktiviteter

E-rapporten med löpande detaljerad information, uppföljning mot budget/prognos, energiingenjörer, energisparprojekt, IMD, ducar, test av ny teknik. Handlingsplan för energibesparing kopplas till Klimatinitiativet. Energoptimeringssystem.

### Särskilt planerade åtgärder 2024

#### ***Energoptimeringsprojekt***

Bolagets ska genomföra energioptimeringsprojekt i den mån budgetmedlen tillåter samt att bolaget ska ha en kontinuerlig och löpande prisdialog, tillsammans med koncernen och andra fastighetsbolag, med leverantörer.

### Uppföljning av särskild planerad åtgärd

Redovisning till styrelsen av de energioptimeringsprojekt som genomförts 2024 har ej genomförts till följd av att de har varit tämligen få samt att ett arbete med framttagande av ny *Energiplan* (Energiplan 2025–2030) genomförts.

Energiplan 2025–2030 kommer att presenteras för styrelsen under slutet av 2024 alternativt i början av 2025.

### **3. 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 Ernst & Young Sweden AB (EY).

### **4. STADSREVISIONEN**

Stadsrevisionen har under 2024 genomfört en granskning av Bostadsbolagets verksamhet, vilken omfattar:

- Grundläggande granskning
- Styrelsens ansvar och arbetssätt
- Personsäkerhet trygghetsvårdar
- Uppföljande granskning av lämnade rekommendationer 2023

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

### **5. SKATTEVERKET**

Skatteverket har inte haft någon revision av Bostadsbolaget under 2024.

### **6. 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 diverse stickprovsgranskningar, granskning av nya leverantörer, representationsutgifter, manuella

betalningar, attest-/och systembehörigheter, bankbehörigheter, fordonsanvändning och upphandlade entreprenader.

Som ett led i det interna kontrollarbetet gör Bostadsbolaget årligen en omfattande Spendanalys över årets samtliga transaktioner och leverantörer. Analysen omfattar årets samtliga fakturor, den totala inköpsvolymen som helhet samt total volym per leverantör, inköpskategori och avtalskälla. Varje inköp kategoriseras och avtal identifieras. Eventuella upptäckta avvikelser i Spendanalysen, som exempelvis *inköp utanför avtal* och *ej dokumenterade direktupphandlingar*, identifieras och utgör grunden i upprättandet av en särskild åtgärdslista som Inköpsavdelningen tillsammans med Inköpscontroller hanterar. Resultaten från Spendanalysen och andra relevanta inköpsanalyser presenteras för styrelsen och ledningen i en årlig Inköpsrapport.

Som en del av den löpande uppföljningen och utvärderingen av verksamheten hålls kvartalsvisa avstämningsmöten mellan inköpsavdelningen och inköpscontroller. Vid dessa avstämningsmöten går kvartalets samtliga interna kontroller (som berör Inköp) med dess utfall och eventuella avvikelser igenom och utvärderas, och strategier för åtgärder och framtida kontroller bestäms.

Bostadsbolaget använder i sitt interna kontrollarbete sig också utav ett leverantörsövervakningssystem (Inyett) för automatisk kontroll av leverantörer. En gång i veckan görs en automatisk körning i Inyett där Bostadsbolagets hela leverantörsregister stäms av mot eventuella förändringar i någon aspekt, t ex ändring av företagsuppgifter, förlorad F-skatt, skuldrating, konkurs, betalningsanmärkningar beträffande t ex skatter och avgifter et c.

Bostadsbolaget använder också inköpsanalysverktyget KMD Inköpsanalys i sin dagliga verksamhet i syfte att kartlägga våra inköpsmönster samt snabbt upptäcka inköp utanför avtal eller otillåtna direktupphandlingar.

Med anledning av de oegentligheter som uppdagades hos Poseidon runt årsskiftet 2023/2024 gjorde Bostadsbolaget under årets första kvartal en särskild granskning av delar av verksamheten vilket innebar granskning av:

- *Samtliga direktupphandlingar över 50Tkr exkl moms för år 2023*
- *Samtliga fakturor attesterade av tidigare DC Hisingen under år 2023*
- *Samtliga avtal som rör bidrag/sponsring år 2023*

Resultatet av denna särskilda granskning visade inte på några allvarliga avvikelser och resultatet har presenterats för företagsledning och styrelse.

Sammanställning och resultat av bolagets interna kontroller (inte att blanda samman med styrelsens interna kontrollplan) redovisas i särskild rapport till företagsledning och styrelse.

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

Beträffande det interna kontrollarbetet under 2024 har inga väsentliga avvikelser påträffats.

## **7. OMHÄNDERTAGANDE AV TIDIGARE ÅRS REKOMMENDATIONER OCH INTERNKONTROLL**

Beträffande de externa revisorernas löpande granskning för 2023 lämnades fyra rekommendationer vilka har omhändertagits av bolaget under 2024.

Stadsrevisionen utfärdade två rekommendationer för 2023 vilka har omhändertagits av bolaget under 2024.

## 8. FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen för Göteborgs stads bostads AB föreslås besluta

att godkänna utvärderingen av den interna kontrollen avseende år  
2024

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Pontus Werlinder

Verkställande direktör



# Rapport - Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll 2024

---

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

## **Innehållsförteckning**

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEDNING</b>                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. ANVISNING</b>                                                                                 | <b>4</b>  |
| 2.1 Utgångspunkter                                                                                  | 4         |
| 2.2 System och förhållningssätt                                                                     | 4         |
| 2.3 Effektivitet                                                                                    | 5         |
| 2.4 Påstående i mallen                                                                              | 5         |
| 2.5 Arbetsgång                                                                                      | 6         |
| <b>3. UTVÄRDERING AV BOSTADSBOLAGSKONCERNENS SYSTEM FÖR STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL 2024</b> | <b>6</b>  |
| 3.1 Kultur                                                                                          | 6         |
| 3.2 Planering och uppföljning                                                                       | 7         |
| 3.3 Riskbaserad styrning                                                                            | 8         |
| 3.4 Åtgärder och förbättringsarbete                                                                 | 9         |
| <b>4. SAMMANFATTANDE BEDÖMNING – TILL ÅRSRAPPORTEN</b>                                              | <b>10</b> |
| 4.1 Intern kontroll                                                                                 | 11        |
| 4.2 Styrande dokument – riktlinjer och policys                                                      | 11        |
| <b>5. FÖRSLAG TILL BESLUT</b>                                                                       | <b>12</b> |

## **1. Inledning**

Denna rapport är avsedd som stöd och underlag för förvaltningens/nämndens och bolagets/styrelsens egen utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll (§29).

Stadsledningskontorets utvärderingsmall med frågor som stöd (återfinns i Stratsys) ligger till grund för denna rapport där ledning och styrelse för Bostadsbolagskoncernen har utvärderat bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll 2024 utifrån frågeställningarna i SLK:s frågebatteri. Svaren som anges i rapporten sparas som historik i checklistan inför nästa års utvärdering.

## **2. Anvisning**

### **2.1 Utgångspunkter**

Riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll ställer krav på att nämnd/bolagsstyrelse årligen lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt. I en organisation där beslutanderätt och arbetsfördelning delegeras inom verksamheten innebär betryggande styrning, uppföljning och kontroll att nämnden/styrelsen kan förlita sig på att det system som finns för att planera, genomföra, följa upp och utveckla verksamheten ger en rättvisande och tillförlitlig bild. Nämnden/styrelsen kan då utan att själv delta i handläggning eller beslut ha kontroll över verksamheten.

Riktlinjen fastställer också att nämnder och styrelser årligen ska utvärdera sitt system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten. Denna bedömningsmall är ett stöd för utvärderingen som ska kompletteras med iakttagelser från andra interna och externa uppföljningar och granskningar.

29 § Nämnd/bolagsstyrelse ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I detta arbete ingår att nämnd/bolagsstyrelse erhåller information och rapportering avseende resultat av såväl genomförda interna uppföljningar och utvärderingar som iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn.

Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt ska respektive nämnd/bolagsstyrelse i samband med årsrapportens upprättande rapportera resultatet från utvärdering samt lämna en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

### **2.2 System och förhållningssätt**

Sammantaget ställer detta krav på att nämnderna och bolagsstyrelserna har ett effektivt system för styrning, uppföljning och kontroll som är dokumenterat i de delar där så bedöms verkningsfullt. Med system avses det ramverk av systematik, struktur och kultur som nämnden och förvaltningen eller styrelsen och bolaget använder sig av för att styra mot måluppfyllelse och fullgörande av uppdrag. Generellt sett brukar ramverk ha ett antal beståndsdelar som:

- Ledstjärnor för det som ska uppnås t.ex. vision, policy, mål, strategi, planer
- Arbetssätt, arbetsformer, processer
- Organisationsstruktur
- Roller och ansvar, delegeringsordning och beslutsvägar
- Rutiner, arbetsbeskrivningar
- Mätsystem och mått
- Stödsystem (IT, kompetensförsörjning, ekonomistyrning m.fl.)
- Organisationskultur, värderingar, gemensamma förhållningssätt

Den sista punkten är särskilt viktig. Systemet för styrning, uppföljning och kontroll är helt beroende av organisationens och i synnerhet högsta ledningens förhållningssätt till det. Ledningens agerande måste stödja efterlevnaden av överenskomna arbetssätt och korrekt agerande över lag. Att motverka oegentligheter är en självklarhet.

## 2.3 Effektivitet

Det finns inte en allena rådande förklaring av vad ett effektivt system är. Denna bedömningsmall grundar sig på synen att ett effektivt system stärker organisationens förmåga att

- identifiera och prioritera det mest väsentliga (aktiviteter för måluppfyllelse, utvecklingsbehov, brister, risker)
- agera åtgärdsinriktat och komma tillrätta med grundorsaker till problem
- hålla en stringent linje i styrningen
- återföra information på ett effektivt sätt genom organisationens olika nivåer

## 2.4 Påstående i mallen

Riktlinjen förenar krav från områdena intern styrning och kontroll och systematisk kvalitetsledning i den reguljära verksamhetsstyrningen. Bedömningsmallen omfattar ett antal påståenden som speglar dessa tre områden.

Varje påstående har tre svarsalternativ: styrka, tillräckligt effektiv hantering och förbättringsområde. Tillräckligt effektiv hantering syftar på att systemet med rimlig säkerhet ska säkerställa olika värden (se mer i riktlinjen) och att ambitionsnivån ska avvägas utifrån

kostnad och nytta.

## 2.5 Arbetsgång

Nämnden/styrelsen är ansvarig för att utvärderingen görs och att resultatet rapporteras i årsrapporten. Eftersom nämnden/styrelsen förlitar sig på systemet för styrning, uppföljning och kontroll som förvaltning och bolag använder sig av, behöver förvaltnings-/bolagsledning ta huvudansvaret för att bedöma dess effektivitet i förhållande till påståendena. Avstämningen inför beslut i årsrapporten ger en möjlighet till dialog mellan nämnd/förvaltningsledning och styrelse/bolagsledning om hur systemet fungerar.

## 3. Utvärdering av Bostadsbolagskoncernens system för styrning, uppföljning och kontroll 2024

### Anvisning

Frågorna i utvärderingsmallen är ställda till förvaltnings-/bolagsledning respektive nämnd/styrelse. Kommentarer till respektive fråga utgör underlag för förvaltningens och bolagets egen utvärdering på nämnd/styrelsenivå. Svarsalternativ och kommentarer till frågorna sparas i en checklista/utvärderingsmall som kommer att aktiveras för kontaktperson på förvaltnings och bolagsnivå som stöd för fortsatt utvärdering.

### 3.1 Kultur

| Frågor                                                                                                                                                        | Svarsalternativ och kommentar                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledningen på samtliga nivåer visar med sitt personliga agerande att det är en självklarhet att följa förhållningssätt, regelverk och överenskomna arbetssätt. |  Styrka<br>Bostadsbolagskoncernen arbetar ständigt med sitt värdegrundsarbete och har löpande stickprovskontroller i syfte att säkerställa att policys och regelverk följs. |

| Frågor                                                                                                                                                                                                                                                                               | Svarsalternativ och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledningen på samtliga nivåer har arbetssätt för att identifiera och skapa en medvetenhet om situationer där det finns risk för oetiskt eller oönskat beteende och vidtar åtgärder för att minska risken för att sådana händelser inträffar.                                          | <p>● Styrka</p> <p>Vid introduktion av nyanställda diskuteras alltid problematiken kring oetiskt eller oönskat beteende et c. Inköpsavd. har regelbundna träffar med beställare angående rutiner för inköp, särskild utbildning hålls för nyanställda chefer och</p> <p>Bostadsbolagskoncernen har flertalet interna kontroller på plats för att säkerställa en adekvat verksamhet. Under 2024 genomfördes en utbildningsinsats för alla medarbetare gällande otillåten påverkan och hur medarbetare ska agera vid misstänkt muta, bedrägeri, infiltration eller annan misstänkt kriminell verksamhet.</p> |
| Ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar därmed för ett gott kommunikativt klimat i organisationen. Det som är betydelsefullt för medarbetarens arbete och förståelse för sammanhanget har en självklar plats i återkopplingen från ledningen. | <p>◆ Tillräckligt effektiv hantering</p> <p>Genom inköpsavdelningens återkommande träffar med beställare diskuteras detta samt är återkommande ämne på APT. Vidare dryftas sådana frågor löpande på diverse möten inom Bostadsbolagskoncernen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 3.2 Planering och uppföljning

| Frågor                                                                                                                                           | Svarsalternativ och kommentar                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbetssätt finns på plats för att nämnden/styrelsen ska erhålla relevant information för att kunna ta sitt ansvar i planeringen av verksamheten. | <p>● Styrka</p> <p>Det finns tydliga riktlinjer och instruktioner för vad som ska behandlas på respektive</p> |

| Frågor                                                                                                                                                                                                                               | Svarsalternativ och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                      | styrelsemöte. Det sker också en samordning inom koncernen.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Organisationen har systematiska arbetssätt för att identifiera och ta hänsyn till behov och förväntningar hos dem verksamheten riktar sig till. Informationen och insikterna arbetas in i planeringen för nästa period.              | <p>● Styrka</p> <p>Vi arbetar med bl a kundundersökningar (t ex Aktiv Bo), boendedialoger samt har löpande hyresgästträffar.</p>                                                                                                                                                               |
| Uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt för att bedöma måluppfyllelse och förmåga att utföra grunduppdrag. Rapporteringen från uppföljningen från samtliga nivåer förmedlar på ett tydligt sätt de viktigaste slutsatserna. | <p>◆ Tillräckligt effektiv hantering</p> <p>Bostadsbolagskoncernen sammanställer tre verksamhetsuppföljningsrapporter årligen där mål- och aktiviteter följs upp.</p> <p>Under 2024 påbörjas ett arbete med att ta fram en ny målstyrningsmodell för att mer effektivt styra verksamheten.</p> |
| Organisationen håller en stringent linje i planering, genomförande, uppföljning och utveckling och påbörjar ny cykel med slutsatser och lärdomar från perioden innan.                                                                | <p>● Styrka</p> <p>Bostadsbolagskoncernen arbetar med Aktiv Bo och verksamhetsuppföljning samt diverse ekonomiska uppföljningar i detta syfte.</p>                                                                                                                                             |

### 3.3 Riskbaserad styrning

| Frågor                                                                                                                                                                                                                                                                             | Svarsalternativ och kommentar                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledningen på samtliga nivåer arbetar aktivt med riskhantering utifrån lagar, verksamhetens mål, skyldigheter och uppdrag. Högsta ledningen har urskilt och sammanställt verksamhetens viktigaste risker i en samlad riskbild som också beskriver hur riskerna åtgärdas utifrån vad | <p>● Styrka</p> <p>Vi följer stadens policy samt koncernens arbetssätt beträffande arbetet med intern kontroll.</p> |

| Frågor                                                                                                                                                                                                                                                                | Svarsalternativ och kommentar                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| som är påverkbart och vad som går att åstadkomma inom befintliga ramar.                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                     |
| Utifrån den samlade riskbilden har organisationen tagit fram en internkontrollplan. Den innehåller ett urval områden, processer och moment som är viktiga att granska för att kunna bekräfta att redan beslutade åtgärder eller kontroller fungerar som det är tänkt. | <p> Styrka</p> <p>Vi följer stadens policy samt koncernens arbetssätt beträffande arbetet med intern kontroll.</p> |

### 3.4 Åtgärder och förbättringsarbete

| Frågor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Svarsalternativ och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbetssätt för att hantera allvarliga avvikelser och brister utan dröjsmål är väl förankrade hos medarbetare och chefer. Brister och avvikelser som uppstår rapporteras t.ex. omgående till närmast överordnad eller motsvarande.                                                                                                     | <p> Styrka</p> <p>Avvikelse mot policys rapporteras enligt fastställd rutin till styrelsen. Upptäckta avvikelser ska direkt rapporteras till närmast överordnad chef.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att organisationen analyserar brister och problem för att förstå och åtgärda grundorsaken till att de uppstår. Högsta ledningen ser till att brister och problem som är särskilt allvarliga, som återkommer eller som förekommer inom flera verksamheter tas om hand i förbättringsarbetet. | <p> Tillräckligt effektiv hantering</p> <p>Bostadsbolagskoncernen arbetar ständigt med att se över och förbättra arbetssätt. Under 2023 initierades ett arbete för att i ett samlat grepp se över bolagskoncernens organisation i syfte att effektivisera och förbättra dess processer. Detta renderade i en del organisatoriska förändringar för att uppnå en högre grad av effektivitet och produktivitet.</p> |

| Frågor                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Svarsalternativ och kommentar                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att förbättringsarbete och verksamhetsutveckling bedrivs utifrån behov och upplevelser hos dem verksamheten riktar sig till.                                                                                                                    |  Tillräckligt effektiv hantering<br>Vid alla förändringsprocesser har Bostadsbolagskoncernen som arbetssätt att involvera bolagets medarbetare.   |
| Organisationen följer uppmärksamt utvecklingsarbete och förbättringar för att effekterna ska bli som det är tänkt. Syftet är att snabbt kunna justera eller komplettera åtgärderna för att få ut större nytta, men också att avsluta det som inte visar sig fungera så snart som möjligt. |  Styrka<br>I företagsledning och styrelse är det ett ständigt inslag att utvärdera organisationen och bedöma om de insatser vi gjort är adekvata. |

#### 4. Sammanfattande bedömning – till Årsrapporten

Ledning och styrelse har utvärderat Bostadsbolagskoncernen system för styrning, uppföljning och kontroll 2024 utifrån frågeställningarna i SLK:s frågebatteri ovan. Styrelsen känner sig i stort välinformerade och att de får genomarbetade beslutsunderlag och företagsledningen bedömer att systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar väl.

Bostadsbolagskoncernen arbetar ständigt med sitt värdegrundsarbete och ledningen upplever att bolaget har en god kultur men att det likväl är av yttersta vikt att kontinuerligt arbeta med dessa frågor. Ledningen följer skyndsamt upp oönskat beteende och eventuella avvikelser mot policys rapporteras enligt fastställd rutin till styrelsen. Det finns inom bolagskoncernen tydliga och systematiska arbetssätt med riktlinjer och instruktioner för att bedriva en ändamålsenlig verksamhet. I företagsledning och styrelse är det ett ständigt inslag att utvärdera organisationen och bedöma om de insatser som gjorts är adekvata.

## **4.1 Intern kontroll**

Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att utforma en god intern styrning och kontroll. Detta ställer krav på att Bostadsbolagskoncernen med utgångspunkt från verksamhetsmålen ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

Varje år diskuterar företagsledningen risker för bolagskoncernen och hur dessa ska hanteras och kontrolleras. De risker som bedöms särskilt väsentliga lyfts fram för att bilda en samlad riskbild för styrelsen. Riskernas sannolikhet och konsekvens bedöms samt om risken ska accepteras eller hanteras. För de risker som bedöms nödvändiga att hantera beslutas också om riskreducerande kontrollaktiviteter. Styrelsen fastställer så årligen bolagets internkontrollplan för att följa upp att kontrollsystemet i den löpande verksamheten är tillräcklig. Ledningen känner sig trygg i arbetet med intern kontroll och följer koncernens arbetssätt beträffande arbetet med intern kontroll.

## **4.2 Styrande dokument – riktlinjer och policys**

Bostadsbolagskoncernen följer Göteborgs Stads och Framtidenkoncernens styrande dokument och policys. Moderbolaget gör årligen en genomlysning av stadens styrande dokument som berör koncernen. Framtidenkoncernen har i sin tur andra gemensamma styrande dokument vilka beslutas av koncernstyrelsen. Samtliga styrande dokument antas årligen i Bostadsbolagskoncernens styrelse samt löpande vid behov. Styrelsen fastställer årligen i samband med konstituerande möte styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestinstruktion. Genom ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.

## **5. FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen för Göteborgs stads bostads AB föreslås besluta

att godkänna utvärderingen av system för styrning, uppföljning och kontroll  
avseende år 2024

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Pontus Werlinder

Verkställande direktör