

Styrelsehandling nr 10

Datum 2025-02-07

Diarienummer BOS-2025-00032

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Samlad riskbild och intern kontrollplan 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Föredragen riskbild och intern kontrollplan för 2025 godkänns.

Sammanfattning

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

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. Intern kontrollplan 2025
2. Samlad riskbild 2025

2025-02-07

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Pontus Werlinder

vd

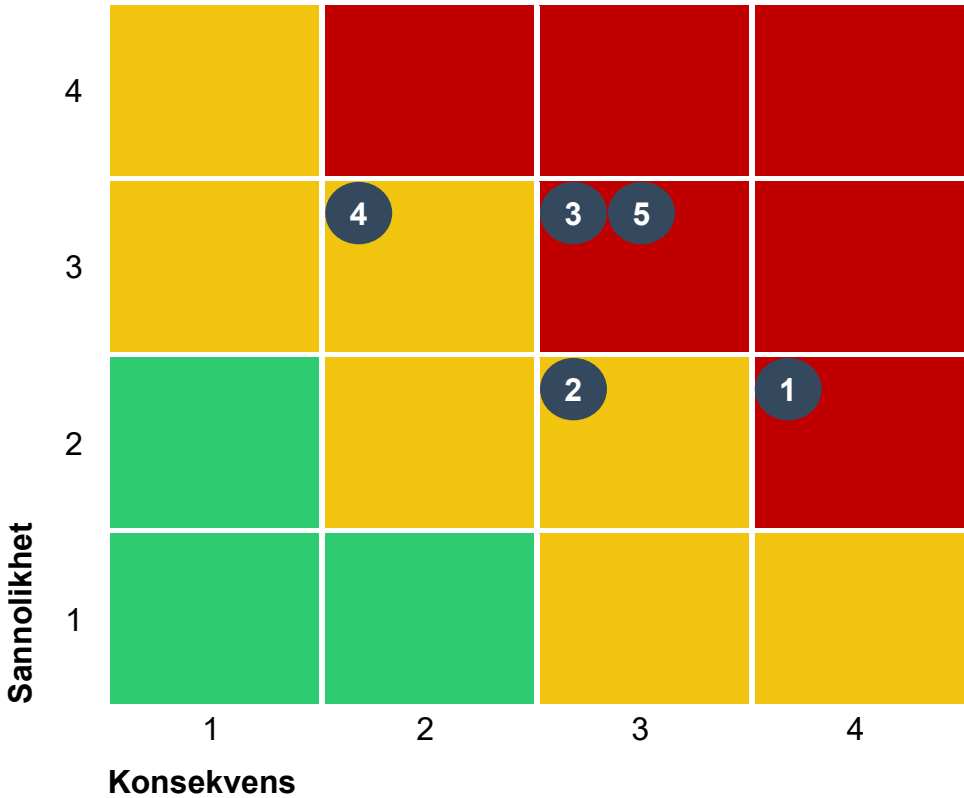
Intern kontrollplan 2025 – Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Riskområde	Risk	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum
Omvärlden	 Försämrad situation i omvärlden Riskbeskrivning Risk för krig och/eller annan större kris. Existerande kontrollaktiviteter Kontinuerlig kontakt med Göteborgs Energi samt kontroll av anläggningar, löpande omvärldsbevakning och intern/extern dialog för att följa händelseutvecklingen. Fortlöpande arbete med att säkra överordnade system. Riskbedömning om vad som händer vid total bortkoppling genomförd. <i>Bolaget saknar egna möjligheter till att säkra vatten-och energiförsörjning utan är beroende av stadens resurser/möjligheter i händelse av krig och/eller annan större kris.</i> Ansvarig chef VD	Startdatum 2025-01-01	Uppföljning av upprustning av skyddsrum Beskrivning Samtliga av bolagets skyddsrum ska iordningsställas och rustas upp så att bolaget uppfyller skyddsrumslagens krav på underhåll och att skyddsrummen exempelvis ska kunna iordningsställas inom 48 h med rätt utrustning et c. Kontrollmetod Uppföljning av att bolagets skyddsrum har iordningsställts enligt skyddsrumslagen.	Slutdatum 2025-12-31
Underhåll & investering	 Långsiktigt underhållsbehov Riskbeskrivning Risk för avsaknad av 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.	 Pågående Startdatum 2025-01-01	Uppföljning av bolagsövergripande projektplan Beskrivning En bolagsövergripande projektplan inkluderande ekonomisk konsekvensanalys (vilken bygger på kommande planerade	Slutdatum 2025-12-31

Riskområde	Risk	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum
	Då medel för underhåll och investering även inkluderar uppdrag påkallat av andra aktörer, så som exempelvis KF och Förvaltnings AB Framtiden, påverkas underhålls-/investeringsbudgeten beroende på omfattning av uppdrag. Konsekvensbeskrivning Konsekvensen blir att det är svårt att planera underhåll och investeringar på grund av ett omfattande behov över långa cykler kopplat till korta finansiella beslut (avser ett år i taget). 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. Projektråd samt Investeringskommitté har upprättats för att prioritera de projekt vilka ska genomföras kopplat till de medel som avsatts till underhåll och investering. Omorganisering under 2024 där Fastighetsutveckling införlivats i avdelningen Affärsstöd. 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). Ett koncerngemensamt projekt med att upphandla ett underhållssystem inom hela koncernen pågår. Ansvarig chef Chef Fastighetsutveckling		underhålls-och investeringsprojekt) ska färdigställas på bolagsnivå, beslutas i företagsledning och presenteras för styrelsen. Kontrollmetod Uppföljning av att en sådan projektplan är genomförd, beslutad och redovisad för styrelsen.	

Riskområde	Risk	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum
Utvecklingsområden	 Brist på måluppfyllelse gällande våra utvecklingsområden Riskbeskrivning Risk att ej uppnå målet om att inga av Framtidenkoncernens områden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller utsatta områden år 2035. Risk för att vi inte gör rätt prioriteringar, har rätt strategier eller inte har rådighet över de insatser som krävs för måluppfyllelse. Konsekvensbeskrivning Konsekvensen kan bli att vi fortsätter ha områden med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Förtroendeskada, ökat missnöje, hög grad av kriminalitet/parallella maktstrukturer, ökad otrygghet och hyresgäster lever under sämre förhållanden än i andra områden i beståndet. Existerande kontrollaktiviteter Bolaget gör riktade insatser i utsatta områden. Organisation utökad med verksamhetsledare, trygghetschef, Enheten Strategisk Trygghet med 3 st utvecklingsledare och en enhetschef. Utarbetat en 5 årig strategisk plan med delmål och tidsatta aktiviteter. Särskilda verksamhetsplaner för våra utvecklingsområden. Särskilda riktade budgetmedel inom Superförvaltningen. Tätare samverkan med polis och socialtjänst genom bl a Destination Tynnered, BoBra 2.0 samt en förstärkt strategi. Ansvarig chef Förvaltningschef / Chef Social Hållbarhet	Startdatum 2025-01-01	Uppföljning av extrasatsningar inom Superförvaltningen Beskrivning Fortsatta satsningar inom Superförvaltningen vilket inbegriper direkt riktade budgetmedel. Budget 2025 för Superförvaltningen uppgår till 274.1 mkr. 218.7 mkr av dessa medel är avsatta för underhåll/investering och avser exempelvis ombyggnation i Hammarkullen, badrumsrenovering Biskopsgården, rivning P-däck, relining samt hiss- och utemiljöprojekt. Resterande budgetmedel om 55.4 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader vilket främst består bolagets trygghetsorganisation och diverse trygghetsskapande aktiviteter, samarbetsavtal, jobbsatsningar och fortsatta satsningar på rent och snyggt i utemiljön och i de allmänna utrymmena i våra utsatta områden. Kontrollmetod Effekterna av Superförvaltningssatsningarna utvärderas och följs upp genom analys av resultaten från hyresgästenkäten samt i resultaten från polisens lista över särskilt utsatta / utsatta områden.	Slutdatum 2025-12-31

Samlad riskbild - 2025 (Göteborgs stads Bostadsaktiebolag)



3 Hög 2 Medium Totalt: 5

Hög
Medium
Låg

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

Riskområde	Risk	Risk- och konsekvensbeskrivning	Till Intern kontrollplan	Planerade åtgärder 2025
Omvärlden	 1. Försämrade situation i omvärlden	Riskbeskrivning Risk för krig och/eller annan större kris. Konsekvensbeskrivning Vatten-och energiförsörjning slås ut, avsaknad av tillräckligt många och användbara skyddsrum för våra hyresgäster. Existerande kontrollaktiviteter Kontinuerlig kontakt med Göteborgs Energi samt kontroll av anläggningar, löpande omvärldsbevakning och intern/extern dialog för att följa händelseutvecklingen. Fortlöpande arbete med att säkra överordnade system. Riskbedömning om vad som händer vid total bortkoppling genomförd. <i>Bolaget saknar egna möjligheter till att säkra vatten- och energiförsörjning utan är beroende av stadens resurser/möjligheter i händelse av krig och/eller annan större kris.</i> Ansvarig chef VD	Ja	Upprustning av skyddsrum Samtliga av bolagets skyddsrum ska iordningsställas och rustas upp så att bolaget uppfyller skyddsrumslagens krav på underhåll och att skyddsrummen exempelvis ska kunna iordningsställas inom 48 h med rätt utrustning et c.

Styrning/ ledning/ uppföljning	 2. Policys, riktlinjer, regler - oegentligheter	Riskbeskrivning Risk för bristande efterlevnad av rutiner, policys och processer vilket ökar risken för oegentligheter. Risk för lagvidriga/icke konkurrensmässiga upphandlingar, jäv, muta, bedrägeri, otillåten påverkan, korruption, felaktiga utbetalningar vad gäller belopp/leverantör. Konsekvensbeskrivning Förtroendeskada, skadat varumärke, ekonomisk skada, lagbrott, fördyrade entreprenader, viten. Existerande kontrollaktiviteter Bostadsbolagets samtliga riktlinjer och policys 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 policys har en ansvarig person i FL. Styrelsen antecknar om koncerngemensamma policys och stadens övergripande policys. Ett samlat dokument finns där efterlevnad av policys dokumenteras och avvikelse från stadens och koncernens policys rapporteras till berörd chef och ev styrelsen. Rutiner för inköp, bisyssla, attestordning, utbetalningar, representation et c finns på plats. Bolaget gör mängder av stickprovskontroller för att granska exempelvis fakturor mot avtal, samarbetsavtal, fordonsanvändning, utförda arbeten, behörigheter,	Nej	<i>Inga nya åtgärder för 2025 bedöms nödvändiga utan risken hanteras genom de existerande kontrollaktiviteterna.</i>
--	---	--	------------	---

		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 policyn efterlevs. Kostnadsuppföljning på fastighetsvärdsnivå sker löpande och månatligen görs en kontroll av samtliga transaktioner på leverantörsnivå. Årligen görs också en Spendanalys över samtliga leverantörer, inköp, belopp, projekt och avtal samt att Inköpsavd. går igenom samtliga entreprenader för att säkerställa att LOU följts. Bostadsbolaget ingår i projektet <i>Rättvist byggande</i> vilket innebär kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer. Kreditprövning sker alltid av avtalspart i samband med upphandling samt löpande vid längre projekt. Personsäkerhetsprocessen omfattar även området otillåten påverkan. All personal får utbildning i personsäkerhetsområdet och det görs årliga riskanalyser inom området. Under 2024 har samtliga medarbetare fått utbildning i frågorna rörande otillåten påverkan, främst genom utbildning i dialogform och workshops. Bakgrundskontroller görs 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. Bolaget utvärderar löpande det interna kontrollarbetet och vidtar nödvändiga åtgärder vid behov. Ansvarig chef VD		
Underhåll & investering	 3. Långsiktigt underhållsbehov	Riskbeskrivning Risk för avsaknad av 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. Då medel för underhåll och investering även inkluderar uppdrag påkallat av andra aktörer, så som exempelvis KF och Förvaltnings AB Framtiden, påverkas underhålls-/investeringsbudgeten beroende på omfattning av uppdrag. Konsekvensbeskrivning Konsekvensen blir att det är svårt att planera underhåll och investeringar på grund av ett omfattande behov över långa cykler kopplat till korta finansiella beslut	Ja	Bolagsövergripande Projektplan En bolagsövergripande projektplan inkluderande ekonomisk konsekvensanalys (vilken bygger på kommande planerade underhålls-och investeringsprojekt) ska färdigställas på bolagsnivå, beslutas i företagsledning och presenteras för styrelsen

		(avser ett år i taget). 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. Projektråd samt Investeringskommitté har upprättats för att prioritera de projekt vilka ska genomföras kopplat till de medel som avsatts till underhåll och investering. Omorganisering under 2024 där Fastighetsutveckling införlivats i avdelningen Affärsstöd. 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). Ett koncerngemensamt projekt med att upphandla ett underhållssystem inom hela koncernen pågår. Ansvarig chef Chef Fastighetsutveckling		
--	--	--	--	--

Förvaltning	 4. Mediaförbrukning /energikrav	Riskbeskrivning Risk för att inte möta ställda energikrav (t ex från staden, EU, Sveriges allmännytt (Klimatinitiativet)) och minskad mediaförbrukning på grund av minskade medel till energibesparande åtgärder. Konsekvensbeskrivning Ej uppfyllda energikrav, kraftigt ökade kostnader, avvikelse mot riktlinjer et c. Existerande kontrollaktiviteter Bolaget genomför energioptimeringsprojekt i den mån budgetmedlen tillåter, kontinuerlig och löpande prisdiallog tillsammans med koncernen och andra fastighetsbolag och leverantörer. Uppföljning mot budget/prognos, tydliga driftnettoansvar, energirondering i förvaltningen, E-rapporten med löpande detaljerad information, IMD, ducar. 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. Ansvarig chef Energi & Miljöchef	Nej	<i>Inga nya åtgärder för 2025 bedöms nödvändiga utan risken hanteras genom de existerande kontrollaktiviteterna.</i>
-------------	---	---	-----	---

Utvecklings- områden	 5. Brist på måluppfyllelse gällande våra utvecklingsområden	Riskbeskrivning Risk att ej uppnå målet om att inga av Framtidenkoncernens områden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller utsatta områden år 2035. Risk för att vi inte gör rätt prioriteringar, har rätt strategier eller inte har rådighet över de insatser som krävs för måluppfyllelse. Konsekvensbeskrivning Konsekvensen kan bli att vi fortsätter ha områden med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Förtroendeskada, ökat missnöje, hög grad av kriminalitet/parallella maktstrukturer, ökad otrygghet och hyresgäster lever under sämre förhållanden än i andra områden i beståndet. Existerande kontrollaktiviteter Bolaget gör riktade insatser i utsatta områden. Organisationens utökad med verksamhetsledare, trygghetschef, Enheten Strategisk Trygghet med 3 st utvecklingsledare och en enhetschef. Utarbetat en 5 årig strategisk plan med delmål och tidsatta aktiviteter. Särskilda verksamhetsplaner för våra utvecklingsområden. Särskilda riktade budgetmedel inom Superförvaltningen. Tätare samverkan med polis och socialtjänst genom bl a Destination Tynnered, BoBra 2.0 samt en förstärkt strategi.	Ja	Extrasatsningar inom Superförvaltning Fortsatta satsningar inom Superförvaltningen vilket inbegriper direkt riktade budgetmedel. Budget 2025 för Superförvaltningen uppgår till 274.1 mkr. 218.7 mkr av dessa medel är avsatta för underhåll/investering och avser exempelvis ombyggnation i Hammarkullen, badrumsrenovering Biskopsgården, rivning P-däck, relining samt hiss- och utemiljöprojekt. Resterande budgetmedel om 55.4 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader vilket
---------------------------------	---	---	-----------	--

		Ansvarig chef Förvaltningschef / Chef Social Hållbarhet		främst består bolagets trygghetsorganisation och diverse trygghetsskapande aktiviteter, samarbetsavtal, jobbsatsningar och fortsatta satsningar på rent och snyggt i utemiljön och i de allmänna utrymmena i våra utsatta områden.
--	--	---	--	--