

Styrelsehandling nr: 9

Datum för styrelsemöte: 250605

Diarienummer: EHB-2025-00154

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 12 december 2024 om Egnahemsbolagets internkontrollplan för verksamhetsår 2025.

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 byggentreprenör

Riskerna i internkontrollplanen har kontrollaktiviteter som följs upp under verksamhetsåret 2025.

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 2025.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Egnahemsbolaget beslutar årligen om internkontrollplan.

Egnahemsbolaget gjorde under hösten 2024 en riskanalys av verksamhetsåret 2025. 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 2025.

Under maj månad har VD och ledningsgrupp följt upp internkontrollplanen.

Samtliga åtgärder och kontrollaktiviteter är påbörjade.

Visningsvy – risker, åtgärder och kontrollaktiviteter – 2025 (Göteborgs Egnahems AB)

Riskområde	Risk	Riskvärde	Kontrollaktivitet	Åtgärd
Omvärldsrisker	 Osålda bostäder	12. Hög	 Uppföljning Roadmap	
				 Säljkrav
				 Uthyrning/Hyrköp
Verksamhetsövergripande	 Hot och våld mot personal	4. Mellan		
	 Risk för oegentligheter vid försäljning av bostäder	4. Mellan		 Signering av avtal med köpare
HR	 Omotiverade medarbetare	4. Mellan		
IT				
Finansiella risker	 Bolaget når ej ett positivt resultat femårsperioden 2023-2027	6. Mellan		 Uppföljning ekonomi
Redovisning				
Styrning/ledning/uppföljning				
Underhåll & investering				
Nyproduktion	 Låg andel småhus i bolagets projektportfölj	8. Mellan		 Utbilda tjänstemän och politiker för att skapa möjligheter till att bygga fler småhus
	 Klimatomställning	9. Mellan		 långsiktig plan för klimatomställning 2030
Förvaltning				
Marknad/Sälj	 Bristande kommunikation med kunder	6. Mellan		
Inköp				
Marknad och kommunikation				
Utvecklingsområden				
Upphandling/Inköp	 Upphandlad entreprenör går i konkurs	9. Mellan		
	 Arbetslivskriminalitet hos upphandlad byggentreprenör	9. Mellan		 Kontroller på byggarbetsplatser

Uppföljning av åtgärder – 2025 (Göteborgs Egnahems AB)

0 7 0 0 av 7 Åtgärd

Riskområde	Risk		Skapad	Riskvärde	Åtgärd	Datum	Kommentar
Omvärldsrisker	Osålda bostäder Ansvarig Erik Windt Wallenberg	Riskbeskrivning Försämrad konjunktur påverkar våra möjligheter att sälja våra bostäder både avseende ränteläge/inflation och sysselsättningsgrad.	2018-10-18	12. Hög	Säljkrav Uppföljningsansvarig Anette Johansson	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Våren 2023 infördes 40% säljkrav i ej uppstartade projekt. Under 2025 färdigställer bolaget 90 bostäder i Brf Björlanda Ång. Projektet handlades upp och startades innan krav på 40% försäljning.
		Konsekvensbeskrivning 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.			Uthyrning/Hyrköp Uppföljningsansvarig Anette Johansson	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Hyrköpsavtal och korttidsuthyrning är påbörjad
Verksamhetsövergripande	Risk för oegentligheter vid försäljning av bostäder Ansvarig Erik Windt Wallenberg	Riskbeskrivning Vid försäljning av bostäder finns risk för otillbörlig påverkan av säljorganisationen Vid upphandling av byggentreprenader finns risk för otillbörlig påverkan av upphandlingsorganisationen	2021-12-22	4. Mellan	Signering av avtal med köpare Uppföljningsansvarig Anette Johansson	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Signering av avtal med köpare görs av två personer.
		Konsekvensbeskrivning Bolaget bryter mot likabehandlingsprincipen genom att köpare ges företräde till bostad. Konkurrens sätts åt sidan och ett företag kan vinna en upphandling på felaktigt sätt					
Finansiella risker	Bolaget når ej ett positivt resultat femårsperioden 2023-2027 Ansvarig Erik Windt Wallenberg	Riskbeskrivning Utifrån det marknadsläge som råder finns en risk att bolagets resultat blir negativt femårsperioden 2023-2027.	2023-01-03	6. Mellan	Uppföljning ekonomi Uppföljningsansvarig Erik Windt Wallenberg	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Styrelsen beslutade i december om bolagets budget med ett negativt resultat om -34 Mkr. Prognos 2 per 31 mars 2025 indikerar ett resultat om -35 Mkr. I syfte att stärka bolagets ekonomi har vd beslutat om att: - Öka uthyrningen i samtlig projekt. Målet är att minst 50% av de osålda bostäderna ska vara uthyrda. - Gå igenom mark bolaget äger för att kunna värdera om något bör avyttras.
		Konsekvensbeskrivning Bolagets verksamhet genererar inte tillräckligt med överskott för att bära sina egna kostnader för personal, lokaler, system och övrig utrustning.					

Riskområde	Risk	Skapad	Riskvärde	Åtgärd	Datum	Kommentar
Nyproduktion	Låg andel småhus i bolagets projektportfölj Ansvarig Erik Windt Wallenberg Riskbeskrivning 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. Konsekvensbeskrivning Få småhus uppförs i koncernens utvecklingsområden.	2022-12-15	8. Mellan	Utbilda tjänstemän och politiker för att skapa möjligheter till att bygga fler småhus Uppföljningsansvarig Anette Johansson	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Egnahemsfrukost genomförd den 21 maj. Stefan Attefall gästade och föredrog sitt uppdrag som Egnahemskommissionär. Evenemanget var fullbokat. Bland deltagarna fanns representanter från politik, kommunala tjänstemän, privata fastighetsutvecklare och banker.
	Klimatomställning Ansvarig Erik Windt Wallenberg Riskbeskrivning Staden har satt mål på klimatpåverkan i nyproduktion att den ska minska med 50% till 2025 och 90% till 2030 (jämfört med 2020). Vårt arbete med att minska klimatpåverkan är inte tillräckligt. Målkonflikt mellan satta klimatmål och affärsmässighet. Konsekvensbeskrivning 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	2022-12-15	9. Mellan	långsiktig plan för klimatomställning 2030 Uppföljningsansvarig Erik Windt Wallenberg	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Den största klimatpåverkan sker i bolagets byggprojekt. Sedan 2023 ställer bolaget krav på klimatpåverkan i upphandling av entreprenader. I de projekt som pågår och färdigställs i år har entreprenaden upphandlats utan klimatkrav. Bolaget har tillsammans med entreprenör gjort ändringar i produkten för att ändå sänka klimatpåverkan. - Återbrukat tegel - Solceller på taket - 50% av parkeringsplatserna har försetts med laddbox
Upphandling/Inköp	Arbetslivskriminalitet hos upphandlad byggentreprenör Ansvarig Erik Windt Wallenberg Riskbeskrivning Leverantör eller underleverantör bryter mot regler i arbetslivet gällande anställningsvillkor. Konsekvensbeskrivning Människor utnyttjas Osund konkurrens uppstår Skattepengar betalas ut felaktigt	2022-12-14	9. Mellan	Kontroller på byggarbetsplatser Uppföljningsansvarig Katarina Widén Allansson	Startdatum 2025-01-01 Slutdatum 2025-12-31	Kontroll på arbetsplats har genomförts på projekt Brf Kvislungeby ängar i maj 2025. Kontrollen består av ID-kontroll av de som arbetar på arbetsplatsen samt kontroll av ID06.

Uppföljning av kontrollaktiviteter – 2025 (Göteborgs Egnahems AB)

0 1 0 0 av 1 Kontrollaktivitet

Riskområde	Risk		Skapad	Riskvärde	Kontrollaktivitet	Datum	Kommentar
Omvärldsrisker	Osålda bostäder	Riskbeskrivning Försämrad konjunktur påverkar våra möjligheter att sälja våra bostäder både avseende ränteläge/inflation och sysselsättningsgrad.	2018-10-18	12. Hög	Uppföljning Roadmap	Startdatum 2025-01-01	Företagets roadmap uppdateras kontinuerligt med input från försäljningsläge, försäljningsprognos och beslutade säljstarter.
	Ansvarig Erik Windt Wallenberg	Konsekvensbeskrivning 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.			Uppföljningsansvarig Anette Johansson	Slutdatum 2025-12-31	