

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 9

Utfärdat 2025-12-10

Diarienummer GAB-2025-00007

Handläggare

Marie Ewert

Telefon: 031-332 60 16

E-post: marie.ewert@gardstensbostader.se

Internkontrollplan 2026; nominerade risker samt kontrollaktiviteter för år 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

Beslutar att anta internkontrollplan för år 2026.

Sammanfattning

Redovisning/förslag över nominerade risker samt kontrollaktiviteter för år 2026. Arbetet utfört av ledningsgruppen i Gårdstensbostäder som tagit fram de mest väsentliga riskerna inom olika områden. Val av vilka risker som ska stickprovsgranskas under 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomisk risk är beskriven där det är relevant. Vissa risker är mer kopplade till dimensionen, Ränterisk, Hög inflation, Vattenskador och SBA-systematiskt brandskyddsarbete.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vissa risker är kopplade till den ekologiska dimensionen, t ex Inre underhåll.

Bedömning ur social dimension

Flera risker är kopplade till den sociala dimensionen. Bland annat Skolan samt Trygghet i arbetsmiljön.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen skall ta ställning till om framtagna risker för 2026 års kontrollplan kan antas/beslutas.

En riskanalys tas fram varje år för nästkommande kalenderår. I detta arbete görs ett urval av ev. åtgärder som bör göras (för att minimera risker) samt ett urval av kontrollaktiviteter, såsom stickprov. I slutet av året görs en sammanställning av resultaten.

Bilagor

1. Nominerade risker samt kontrollaktiviteter för 2026.

Datum 2025-12-10

Underskrift

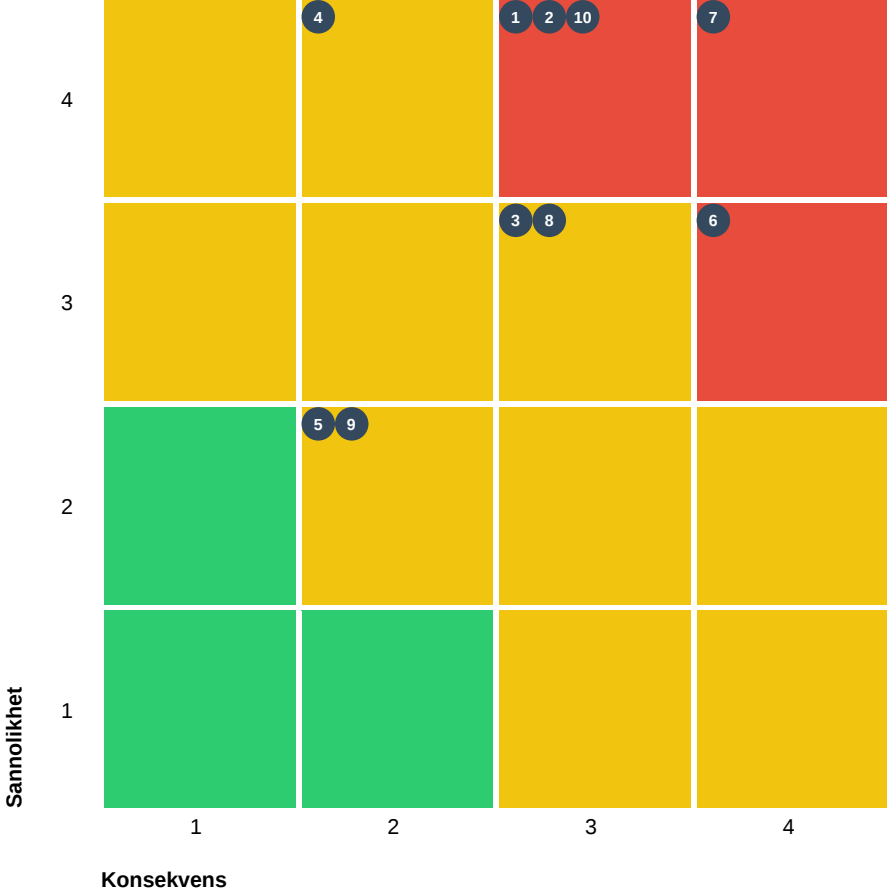
Namnförtydligande

Marie Ewert

Ekonomichef

.....

Samlad riskbild med åtgärder - 2026 (Gårdstensbostäder AB)



Hög
Medium
Låg

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Mycket stor	Allvarlig
3	Stor	Kännbar
2	Liten	Lindrig
1	Mycket liten	Försumbar

5 Hög 5 Medium | Totalt: 10

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
------------	-------------------------------------	---------------	----------------	--------

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
Omvärldsrisker	 1 Skolan Riskbeskrivning Dåliga skolresultat är en risk. Konsekvensbeskrivning Risk att barnfamiljer lämnar Gårdsten eller inte flyttar hit. Lyftet som eftersträvas med en blandad bebyggelse kan utebli med en icke fungerande skola. Långsiktigt kan det medföra outhyrda/osålda bostäder. Existerande kontrollaktiviteter GB ordnar sommarjobb och inleder ett samarbete med Nextar som erbjuder mentorskap till elever i högstadiet. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 4. Mycket stor Konsekvens 3. Kännbar Acceptera/hantera Acceptera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
	 2 Ränterisk omvärlden Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Kapitalintensiv verksamhet som starkt påverkas av ränteläget. Andra saker kan behöva prioriteras bort pga höga räntekostnader. Konsekvensbeskrivning Påverkar ställda kassaflödeskrav och resultat. Kan påverka planerat underhåll. Existerande kontrollaktiviteter Prognoser visar på fortsatt högre räntor än historiskt. Prioritera var vi lägger kostnaderna. Regelbunden uppföljning och prioritering av resurser. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 4. Mycket stor Konsekvens 3. Kännbar Acceptera/hantera Acceptera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
Verksamhetsövergripande	3 Trygghet i arbetsmiljön Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Personal kan utsättas för hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev. Trygghetsgruppen, huschefer och uthyrningspersonal är utsatta personalgrupper. Problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster. Konsekvensbeskrivning Kan leda till problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster. Existerande kontrollaktiviteter Regelbunden teambildning samt avlastningssamtal. Bolaget är anslutet till Krisjouren, IA samt Primesafe (extra stöd vid hotfulla situationer). Informera via medarbetarmöte och email vikten av att rapportera tillbud. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 3. Stor Konsekvens 3. Kännbar Acceptera/hantera Hantera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
	 4 Arbetslivskriminalitet i Byggbranchen Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk att entreprenörer inte följer lagar och regler Konsekvensbeskrivning Böter Existerande kontrollaktiviteter Bolaget gör egna stickprovskontroller att lagar och regler följs. Bolaget köper konsulttjänst för platskontroll. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 4. Mycket stor Konsekvens 2. Lindrig Acceptera/hantera Hantera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
HR	 5 Bisyssla Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk att arbetstagare arbetar med konkurrerande verksamhet utanför ordinarie arbetstid eller har egen verksamhet. Konsekvensbeskrivning Risk att den anställda bryter mot Stadens policy när det gäller bisyssla. Arbete utöver ordinarie anställning kan leda till jävig situation, för många arbetstimmar per dygn så arbetet på bolaget blir lidande, minskad lojalitet mot bolaget mm Existerande kontrollaktiviteter Den anställda får fylla i dokumentation angående ev. bisyssla 1 gång per år (i samband med utvecklingssamtal). Ansvarig chef ska godkänna ev bisyssla. Arkiveras i personalakt. Fråga ska ställas vid nyrekrytering. Uppmanar personalen att informera vid nytilkommen bisyssla. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 2. Liten Konsekvens 2. Lindrig Acceptera/hantera Hantera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
IT	6 Dataintrång Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet Konsekvensbeskrivning skada på IT system och verksamhet. Existerande kontrollaktiviteter Kontroll av rutin och att rutinen efterlevs görs av IT-supportens chef. Brandvägg, Virussydd, Whitelisting av enheter Automatisk låsning av dator sker efter 5 minuter. . Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 3. Stor Konsekvens 4. Allvarlig Acceptera/hantera Acceptera Nominera risk Nominera till 2026	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
	 7 Virus / Ransomware (utpressningsvirus) Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk för virusangrepp / utpressningsvirus Konsekvensbeskrivning Arbetsstopp, känslig information kommer i fel händer, ekonomiska konsekvenser. Existerande kontrollaktiviteter Virusskydd och brandvägg. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 4. Mycket stor Konsekvens 4. Allvarlig Acceptera/hantera Acceptera Nominera risk Nominera till 2026	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	
Finansiella risker				
Redovisning				
Styrning/ledning/uppföljning				

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
Underhåll & investering	 8 Inre underhåll (Fast 2) Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk att utförande år ej är inlagt i Fast2. Konsekvensbeskrivning Risk att vetskap om när (vilket år) utfört underhåll eller investering är gjord på respektive huskropp. Viktigt så varje huschef kan planera för framtida åtgärder och underhåll och fördela budgeten på ett korrekt sätt. Existerande kontrollaktiviteter Läggs in kontinuerligt efter utfört arbete. Viktigt att Hel & Ren läggs in (inre underhåll, lägenheter). Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 3. Stor Konsekvens 3. Kännbar Acceptera/hantera Hantera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	
Nyproduktion				

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
Förvaltning	 9 SBA-systematiskt brandskyddsarbete Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk att det bli brand och människor/fastigheter kommer till skada. Konsekvensbeskrivning Risk för personskada. Medför nästan alltid stora kostnader för bolaget. Arbetsbelastning för hushåll och annan personal. Inkomstbortfall vid skadade lägenheter (kan bli vakanta flera månader vid stor skada). Existerande kontrollaktiviteter HC gör besiktning av fastigheter som dokumenteras årligen. Trygghetsgruppen och HC gör regelbundna rundor. Besiktning efter protokoll. Trygghetsvandring tillsammans med polis, grannsamverkan och personal från bolaget. Åtgärda ev. brister efter protokoll. Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 2. Liten Konsekvens 2. Lindrig Acceptera/hantera Hantera Nominera risk Nominerad sen tidigare	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	 SBA- systematiskt brandskyddsarbete - Åtgärdsplan Uppföljningsansvarig Marie Ewert Startdatum 2026-01-01 Slutdatum 2026-11-03

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Riskbehandling	Åtgärd
Inköp	 10 Prisökning på grund av omvärldsförhållanden Uppföljningsansvarig Marie Ewert Riskbeskrivning Risk att planerat underhåll förskjuts i tid. Även investeringar kan bli påverkade pga indexuppräknningar. Risk för sämre resultat. Konsekvensbeskrivning Underhållsskuld om underhåll förskjuts i tid. Sämre resultat och kassaflöde. Existerande kontrollaktiviteter Prognosarbete 4 ggr per år (P1, P2, E1 samt P3) Intern kommentar/Notering	Sannolikhet 4. Mycket stor Konsekvens 3. Kännbar Acceptera/hantera Acceptera Nominera risk Nominera till 2026	Väsentlig risk (till Samlad riskbild) Ja	
Marknad och kommunikation				
Hyresgäst				
Utvecklingsområden				