

Internkontrollplan - Riskanalys 2017

innehållande de mest väsentliga riskerna till styrelsen

inklusive åtgärdsplan samt övervakningsplan

Bostads AB Poseidon

Internkontrollplan - Riskanalys

Till styrelsen

Uppdaterad 161108/ME

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningplan	Datum
						Hantera/Acceptera	Övervakning	
OM11	Befolkningsökning i utsatta områden	Risk för att olovlig andrahandsuthyrning ökar. Risk för ökat slitage, ökade förbrukningar samt större belastning på vår organisation. Risk för ökad oro i vissa områden på grund av för låg grad av sysselsättning.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Fokus på att minimera olovlig andrahandsuthyrning. Ökad information kring brand, avfallshantering och hushållning. Engagera hyresgästföreningen, gårdsföreningar och frivilligorganisationer i syfte att lyfta goda krafter. Fokus på att motverka trångboddhet.	8	Hanteras	Nej	2015-11-19
V7	Policies, riktlinjer, regler	Risk för bristande efterlevnad av policies, gemensamma riktlinjer och regler.	VD	Bolagets styrelse fastställer alla policies - koncerngemensamma samt stadens. Policyansvarig ansvarar för att informera ledning då förändringar av policy sker samt tills att anvisningar finns framtagna i de fall detta erfordras. Respektive chef är ansvarig för att informera sina medarbetare om nya/förändrade policys och tillhörande anvisningar.	6	Hanteras	Ja	2015-10-19
FÖ7	Hot/våld mot personal	Risk för att personal utsätts för hot eller våld eller annan otillåten påverkan.	DC/avd.chef	Följs upp kontinuerligt via incidentrapportering. Instruktioner finns i Personalhandboken om hur hot och våldssituationer ska hanteras. Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. Eventuella hot- eller våldssituationer följs upp via distrikts/HK-råd (skyddskommitté). Personalavdelningen är alltid delaktig och företaget skall göra en polisanmälan, via ansvarig chef, om en medarbetare har blivit utsatt för våld eller hot. Avtal tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser.	9	Hanteras	Nej	2016-10-19
FÖ19	Hot/våld mot hyresgäster	Risk för hot och våld mot grannar som lämnar vittnesmål om exempelvis störningar och olovlig andrahandsuthyrning.	DC	Trygghetsförebyggande arbete i utsatta områden. Rutiner finns för att skydda dem som vittnar.	9	Hanteras	Nej	2016-10-19
IN6	Inköp/beställning	Risk att Inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs samt att LOU ej efterlevs. Risken högst när det gäller mindre inköp/beställningar. Risk för bristande affärsmässiga bedömningar och risk för förtroende och/eller skadeståndsrisk.	DC/avdelningschef	Regleras via inköbspolicy och tillämpningsföreskrifter. Databas med gällande ramavtal finns. Upphandlingsenhet inom bolaget med fyra medarbetare. Uppföljningar centralt bl a av leverantörer som använts. Fastighetsrelaterade beställningar görs i Fast2. Utbildning och information görs löpande. Leverantörsfakturor konteras med avtalskod. LOU-utbildning genomförd för alla medarbetare. Löpande kontroll av attestant genom rution för avsyn av fakturor.	6	Accepteras	Ja	2016-11-10
UT1	Uthyrningspolicy	Risk för att policyn ej efterlevs och att fel hyresgäst kan få kontrakt	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Regleras via uthyrningspolicy med tillämpningsföreskrifter samt bolagets anvisningar. Uthyrning via Boplats tillämpas. Rutin för kontrasignering av alla bostadskontrakt av ansvarig chef. Beslut om eventuellt avsteg från uthyrningspolicyn tas av ansvarig chef och skall informeras på FL-möte samt protokollföras.	6	Accepteras	Ja	2016-11-10
UT11	Risk med ny uthyrningspolicy	Personer som har lång kötid men som med tidigare policy inte haft möjlighet att söka lägenhet, kommer med nya uthyrningspolicyn att hamna främst i kön vilket kan leda till risk för ökade kostnader för bolaget.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Uthyrningsorganisationen centraliseras samt en ny roll, boendeutvecklare, inrättas på distrikten fr o m 2017.	8	Hanteras	Nej	2016-11-02

Internkontrollplan - Riskanalys

Till styrelsen

Uppdaterad 161108/ME

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningplan	Datum
						Hantera/Acceptera	Övervakning	
UN1	Långsiktigt underhållsbehov	Risk för att det inte finns en enhetlig bedömning av det egentliga framtida underhållsbehovet samt att felprioriteringar kan göras	Teknisk chef	Underhållsplaner görs utifrån distriktens identifierade behov. Teknisk chef ansvarar för samordning. Fleråriga underhållsplaner görs och rapporteras till moderbolaget.	12	Accepteras	Nej	2016-11-01
UN5	Byggentreprenörer	Risk för att leverantörer går i konkurs och att projektet då inte kan fullföljas. Risk för få byggentreprenörer vid upphandling. Antal anbud minskar, priser stiger och leverantörernas tillgänglighet minskar i högkonjunktur.	Upphandlingschef	Marknadsutvecklingen följs löpande. Kreditprövning och kontroller i samband med upphandling. Löpande dialog samt kontroll vid misstankar om leverantören. Framtidens Byggutveckling ansvarar för kommande upphandlingar avseende nybyggnadsprojekt.	9	Accepteras	Nej	2015-11-13
HR1	Rekrytering	Risk för att inte kunna rekrytera personer med rätt kompetens. Störst risk avseende rekrytering av projektchefer och fastighetsingenjörer.	Personalchef	Poseidon är representerat i FUR, Fastighetsbranschens utbildningsråd, och samarbetar aktivt med gymnasier och yrkesskolor. Framtidens Fastighetslabb lanseras 2017 i syfte att väcka intresse för fastighetsberanschen. Bolaget deltar i FABUR fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar med akademin bl a Chalmers. Traineeprogram via SABO.	9	Hanteras	Nej	2016-09-20
IT2	Dataintrång	Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet	Administrativ chef	SLA med Framtidens IT reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. Andra motverkande åtgärder är: behörighetsdatabas, brandvägg, virussydd och penetrationstester.	6	Hanteras	Ja	2016-11-10

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
OM11	Befolkningsökning i utsatta områden	Risk för att olovlig andrahandsuthyrning ökar. Risk för ökat slitage, ökade förbrukningar samt större belastning på vår organisation. Risk för ökad oro i vissa områden på grund av för låg grad av sysselsättning.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Fokus på att minimera olovlig andrahandsuthyrning. Ökad information kring brand, avfallshantering och hushållning. Engagera hyresgästföreningen, gårdsföreningar och frivilligorganisationer i syfte att lyfta goda krafter. Fokus på att motverka trångboddhet.	Samarbete med Störningsjouren avseende olovlig andrahandsuthyrning	Chef Affärsutveckling och kommunikation / DC	Q1
V7	Policies, riktlinjer, regler	Risk för bristande efterlevnad av policies, gemensamma riktlinjer och regler.	VD	Bolagets styrelse fastställer alla policies - koncerngemensamma samt stadens. Policyansvarig ansvarar för att informera ledning då förändringar av policy sker samt tills att anvisningar finns framtagna i de fall detta erfordras. Respektive chef är ansvarig för att informera sina medarbetare om nya/förändrade policys och tillhörande anvisingar.	Uppföljningsrutiner avseende efterlevnad av policies ska implementeras.	Administrativ chef	Q1
UT11	Risk med ny uthyrningspolicy	Personer som har lång kötid men som med tidigare policy inte haft möjlighet att söka lägenhet, kommer med nya uthyrningspolicyn att hamna främst i kön vilket kan leda till risk för ökade kostnader för bolaget.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Uthyrningsorganisationen centraliseras samt en ny roll, boendeutvecklare, inrättas på distrikten fr o m 2017.	Implementering av den nya rollen boendeutvecklare på distrikten.	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Q1
HR1	Rekrytering	Risk för att inte kunna rekrytera personer med rätt kompetens. Störst risk avseende rekrytering av projektchefer och fastighetsingenjörer.	Personalchef	Poseidon är representerat i FUR, Fastighetsbranschens utbildningsråd, och samarbetar aktivt med gymnasier och yrkesskolor. Framtidens Fastighetslabb lanseras 2017 i syfte att väcka intresse för fastighetsberanschen. Bolaget deltar i FABUR fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar med akademien bl a Chalmers. Traineeprogram via SABO.	Fortsatt aktivt deltagande i olika forum för att marknadsföra bolaget och koncernen i syfte att attrahera ny personal.	Personalchef	Löpande
IT2	Dataintrång	Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet	Administrativ chef	SLA med Framtidens IT reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. Andra motverkande åtgärder är: behörighetsdatabas, brandvägg, virussydd och penetrationstester.	Fortsatt översyn av IT-säkerhet på bolagets webplatser och servrar.	Administrativ chef	Q3
FÖ7	Hot/våld mot personal	Risk för att personal utsätts för hot eller våld eller annan otillåten påverkan.	DC/avd.chef	Följs upp kontinuerligt via incidentrapportering. Instruktioner finns i Personalhandboken om hur hot och våldssituationer ska hanteras. Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. Eventuella hot- eller våldssituationer följs upp via distrikts/HK-råd (skyddskommitté). Personalavdelningen är alltid delaktig och företaget skall göra en polisanmälan, via ansvarig chef, om en medarbetare har blivit utsatt för våld eller hot. Avtal tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser.	Omarbeta Personal- och säkerhetshandbok. Gemensam utbildning för skyddsombud. Skyddsronder 2017 med fokus på den psykosociala arbetsmiljön. Utbildning och information till medarbetare.	DC/avd.chef	Q2
FÖ19	Hot/våld mot hyresgäster	Risk för hot och våld mot grannar som lämnar vittnesmål om exempelvis störningar och olovlig andrahandsuthyrning.	DC	Trygghetsförebyggande arbete i utsatta områden. Rutiner finns för att skydda dem som vittnar.	Störningsjouren ska omhänderta olovlig andrahandsuthyrning från 2017. Boendeutvecklarrollen ska innefatta medling.	DC	Löpande

Övervakningsplan

Uppdaterad 161108/ME

Risk	Rubrik	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt
V7	Policies, riktlinjer, regler	Risk för bristande efterlevnad av policies, gemensamma riktlinjer och regler.	VD	Bolagets styrelse fastställer alla policies - koncerngemensamma samt stadens. Policyansvarig ansvarar för att informera ledning då förändringar av policy sker samt tills att anvisningar finns framtagna i de fall detta erfordras. Respektive chef är ansvarig för att informera sina medarbetare om nya/förändrade policys och tillhörande anvisningar.	Genomgång av samtliga gällande policies vad gäller att de är antecknade av bolagets styrelse samt informerade till ledning av policyansvarig. Regelefterlevnadskontroll, policys med underliggande dokument.	Årlig test.	Interncontroller	Q4
IN6	Inköp/beställning	Risk att Inköp- och upphandlingspolicy inte erfterlevs samt att LOU ej efterlevs. Risken högst när det gäller mindre inköp/beställningar. Risk för bristande affärsmässiga bedömningar och risk för förtroende och/eller skadeståndsrisk.	DC/avdelningschef	Regleras via inköbspolicy och tillämpningsföreskrifter. Databas med gällande ramavtal finns. Upphandlingsenhet inom bolaget med fyra medarbetare. Uppföljningar centralt bl a av leverantörer som använts. Fastighetsrelaterade beställningar görs i Fast2. Utbildning och information görs löpande. Leverantörsfakturer konteras med avtalskod. LOU-utbildning genomförd för alla medarbetare. Löpande kontroll av attestant genom rution för avsyn av fakturor.	Fakturakontroll - att avsyn är genomförd Kontroll egna upphandlingar Kontroll direktupphandling Kontroll attestbehörighet	Årlig test	Interncontroller	Q4
UT1	Uthyrningspolicy	Risk för att policyn ej efterlevs och att fel hyresgäst kan få kontrakt	Chef Affärsutveckling och kommunikation	Regleras via uthyrningspolicy med tillämpningsföreskrifter samt bolagets anvisningar. Uthyrning via Boplats tillämpas. Rutin för kontrasignering av alla bostadskontrakt av ansvarig chef. Beslut om eventuellt avsteg från uthyrningspolicyn tas av ansvarig chef och skall informeras på FL-möte samt protokollföras.	Test att uthyrningspolicyn följs.	Årlig test.	Interncontroller	Q4
IT2	Dataintrång	Risk för obehöriga dataintrång som kan skada våra system eller verksamhet	Administrativ chef	SLA med Framtidens IT reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. Andra motverkande åtgärder är: behörighetsdatabas, brandvägg, virussydd och penetrationstester.	Uppföljning av återrapportering från Framtidens IT Uppföljning av penetrationstester. Uppföljning behörighetskontroller	Årlig test.	Interncontroller	Q4