

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 11

Utfärdat 2026-02-06

Ärendenummer BOS-2026-00015

Handläggare

Magnus Envall

Telefon: 031-731 50 30

E-post: magnus.envall@bostadsbolaget.se

Samlad riskbild och Intern kontrollplan 2026

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads bostadsaktiebolag:

Rapport Samlad riskbild 2026 och Intern kontrollplan 2026 för Bostadsbolagskoncernen godkänns.

Sammanfattning

Styrelsen ska enligt stadens riktlinjer besluta årligen om bolagets samlade riskbild och interna 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.

Bilagor

1. Samlad riskbild 2026
2. Intern kontrollplan 2026

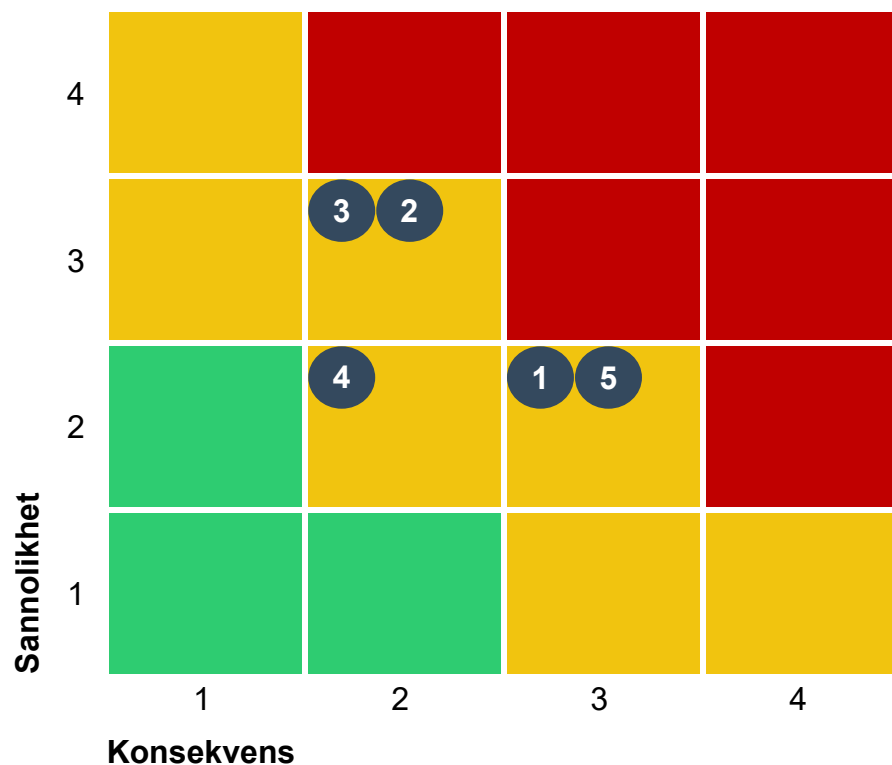
Magnus Envall

Ekonomichef

Thorbjörn Hammerth

VD



Samlad riskbild 2026 – Göteborgs stads Bostadsaktiebolag



0 0 5 Medium Totalt: 5



	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 2026
Styrning/ ledning/ uppföljning	 1. Policys, riktlinjer och regler	<p>Riskbeskrivning</p> <p>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.</p> <p>Konsekvensbeskrivning</p> <p>Förtroendeskada, skadat varumärke, ekonomisk skada, lagbrott, fördyrade entreprenader, viten.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <p>Bostadsbolagets samtliga riktlinjer och policys finns tillgängliga via intranätet, samtliga beställare får löpande utbildning, rutiner för inköp, bisyssla, attestordning, utbetalningar, representation et c finns på plats.</p> <p>Bolaget har ett batteri av interna kontroller på plats (övervakande aktiviteter) för granskning av efterlevnad avseende policy, riktlinjer och regler (t ex fakturor mot avtal, samarbetsavtal, fordonsanvändning, utförda arbeten, behörigheter, bankfullmakter och attesträttigheter).</p> <p>Ansvarig chef</p> <p>VD</p>	Nej	<i>Inga nya åtgärder för 2026 bedöms nödvändiga utan risken hanteras genom de existerande kontrollaktiviteterna.</i>
Underhåll & investering	 2. Långsiktigt underhållsbehov	<p>Riskbeskrivning</p> <p>Risk för avsaknad av strategi kring hur medel till underhåll och</p>	Ja	<p>Ny reviderad projektplan skall arbetats fram för 2026 och framåt.</p>


		<p>investering ska lösas, både på kort och lång sikt. Stort behov föreligger i utsatta- och särskilt utsatta områden.</p> <p>Då tillgängliga medel för underhåll och investering även påverkas av uppdrag påkallat av andra aktörer, som exempelvis Kommunfullmäktige och Förvaltnings AB samt av bolagets kassaflödeskrav, påverkas underhålls-/investeringsbudgeten beroende på omfattning av uppdrag likväl av storleken på Framtidens kassaflödeskrav</p> <p>Risk föreligger också att organisationen inte är resurssatt efter ambitionsnivån avseende underhåll och investering.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Konsekvens kan bli att det är svårt att planera underhåll och investeringar på grund av 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 väsentliga uppdrag och mål, vilka bolaget är satt att utföra, inte kan nås eller genomföras.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Långsiktig planering av projekt genomförs löpande och en 11-års plan till Framtiden tas fram två gånger om året. Arbete med ett gemensamt Underhållsplaneringssystem för koncernen pågår och ska införas 2026. Arbete med en ekonomisk konsekvensanalys och femårig underhåll- och investeringsplan pågår och ska vara klart 2026.</p> <p>Ansvarig chef Chef Fastighetsutveckling</p>		<p>Företagsledningen ska se över resurssättningen för att säkerställa att bolaget klarar att hantera den projektvolym som föreligger.</p>
--	--	--	--	---


<p>Förvaltning</p>	<p>3. Mediaförbrukning /energikrav</p>	<p>Riskbeskrivning Risk för att inte möta ställda energikrav (t ex från staden, EU, Sveriges allmännyttan (Klimatinitiativet)) och minskad mediaförbrukning på grund av otillräckliga medel till energibesparande åtgärder.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Ej uppfyllda energikrav, kraftigt ökade kostnader, avvikelse mot riktlinjer etc.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Bolaget genomför energioptimeringsprojekt i den mån budgetmedlen tillåter, kontinuerlig och löpande prisdialog 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.</p> <p>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.</p> <p>Ansvarig chef Energi & Miljöchef</p>	<p>Nej</p>	<p><i>Inga nya åtgärder för 2026 bedöms nödvändiga utan risken hanteras genom de existerande kontrollaktiviteterna.</i></p>
---------------------------	---	--	------------	---

<p>Utvecklingsområden</p>	<p>4. Bristande måluppfyllelse avseende utvecklingsområden</p>	<p>Riskbeskrivning Risk att ej uppnå målet om att inga av Framtidskoncernens 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 saknar rådighet över de insatser som krävs för måluppfyllelse.</p> <p>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 att hyresgäster lever under sämre förhållanden än i andra områden i beståndet.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Bolaget gör riktade insatser i utsatta områden. En företagsplan upprättas med årliga tillhörande verksamhetsplaner. Särskilda riktade budgetmedel inom Superförvaltningen. Tätare samverkan med polis och socialtjänst genom våra tre <i>Handslag</i> samt förstärkt strategi.</p> <p>Löpande uppföljning för att säkerställa att vi klarar av våra mål med minskad bemanning. 2026 upprättas särskilda områdesplaner för våra tre utvecklingsområden.</p> <p>Ansvarig chef Förvaltningschef / Chef Social Hållbarhet</p>	<p>Ja</p>	<p>2026 fortsätter satsningarna på Superförvaltning, vilket inbegriper direkt riktade budgetmedel om 347,6 mkr för underhåll och investering samt för fortsatta trygghetsskapande aktiviteter, samarbetsavtal, jobsatsningar och fortsatta satsningar på rent och snyggt i våra utsatta områden.</p>
----------------------------------	---	--	-----------	--

<p>Omvärlden</p>	<p>5. Försämrad situation i omvärlden</p>	<p>Riskbeskrivning Risk för krig och/eller annan större kris.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Vatten-och energiförsörjning slås ut, avsaknad av tillräckligt många och användbara skyddsrum för våra hyresgäster.</p> <p>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. Under 2025 har bolagets skyddsrum inventerats och rustats upp och i stort sett samtliga är bruksbara idag.</p> <p><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></p> <p>Ansvarig chef VD</p>	<p>Nej</p>	<p><i>Inga nya åtgärder för 2026 bedöms nödvändiga utan risken hanteras genom de existerande kontrollaktiviteterna.</i></p>
-------------------------	--	--	------------	---

Intern kontrollplan 2026 – Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Riskområde	Risk	Startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum
Underhåll & investering	<p> Långsiktigt underhållsbehov</p> <p>Riskbeskrivning Risk för avsaknad av strategi kring hur medel till underhåll och investering ska lösas, både på kort och lång sikt. Stort behov föreligger i utsatta- och särskilt utsatta områden. Då tillgängliga medel för underhåll och investering även påverkas av uppdrag påkallat av andra aktörer, som exempelvis Kommunfullmäktige och Förvaltnings AB samt av bolagets kassaflödeskrav, påverkas underhålls-/investeringsbudgeten beroende på omfattning av uppdrag likvärd av storleken på Framtidens kassaflödeskrav</p> <p>Risk föreligger också att organisationen inte är resurssatt efter ambitionsnivån avseende underhåll och investering.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Konsekvens kan bli att det är svårt att planera underhåll och investeringar på grund av 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 skadestnaderna fortsätter öka samt att väsentliga uppdrag och mål, vilka bolaget är satt att utföra, inte kan nås eller genomföras.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Långsiktig planering av projekt genomförs löpande och en</p>	<p>Startdatum 2026-01-01</p>	<p>Beskrivning Ny reviderad projektplan skall arbetas fram för 2026 och framåt. Företagsledningen ska se över resurssättningen för att säkerställa att bolaget klarar att hantera den projektvolym som föreligger.</p> <p>Kontrollmetod Uppföljning av att ny projektplan har tagits fram och presenterats samt att företagsledningen sett över resurssättningen.</p>	<p>Slutdatum 2026-12-31</p>

Riskområde	Risk	Startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum
	<p>11-års plan till Framtiden tas fram två gånger om året. Arbete med ett gemensamt Underhållsplaneringssystem för koncernen pågår och ska införas 2026. Arbete med en ekonomisk konsekvensanalys och femårig underhåll- och investeringsplan pågår och ska vara klart 2026.</p> <p>Ansvarig chef Chef Fastighetsutveckling</p>			
<p>Utvecklingsområden</p>	<p> Bristande måluppfyllelse avseende utvecklingsområden</p> <p>Riskbeskrivning Risk att ej uppnå målet om att inga av Framtidskoncernens 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 saknar rådighet över de insatser som krävs för måluppfyllelse.</p> <p>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 att hyresgäster lever under sämre förhållanden än i andra områden i beståndet.</p>	<p>Startdatum 2026-01-01</p>	<p>Beskrivning 2026 fortsätter satsningarna på Superförvaltning, vilket inbegriper direkt riktade budgetmedel om 347,6 mkr för underhåll och investering men även för fortsatta trygghetskapande aktiviteter, samarbetsavtal, jobsatsningar och fortsatta satsningar på rent och snyggt i våra utsatta områden.</p> <p>Kontrollmetod Effekterna av satsning på superförvaltning utvärderas och följs upp genom analys av resultaten från hyresgästenkäten samt i resultaten från polisens lista över särskilt utsatta / utsatta områden.</p>	<p>Slutdatum 2026-12-31</p>

Riskområde	Risk	Startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum
	<p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <p>Bolaget gör riktade insatser i utsatta områden. En företagsplan upprättas med årliga tillhörande verksamhetsplaner. Särskilda riktade budgetmedel inom Superförvaltningen. Tätare samverkan med polis och socialtjänst genom våra tre <i>Handslag</i> samt förstärkt strategi.</p> <p>Löpande uppföljning för att säkerställa att vi klarar av våra mål med minskad bemanning. 2026 upprättas särskilda områdesplaner för våra tre utvecklingsområden.</p> <p>Ansvarig chef Förvaltningschef / Chef Social Hållbarhet</p>			