

# Internkontrollplan 2021

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>Beskrivning av arbetet med intern kontroll.....</b>	<b>3</b>
<b>Väsentlighets- och riskanalys .....</b>	<b>6</b>
<b>Internkontrollplan .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....</b>	<b>10</b>

## **Inledning**

Bolaget upprättar årligen en internkontrollplan som övergripande klargör hur en god internkontroll ska åstadkommas och upprätthållas under det kommande året.

Internkontrollen ska säkerställa att:

- verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- lagar, förordningar och styrdokument följs
- verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt
- anskaffningen och användningen av resurser är effektiv och ändamålsenlig och stadens tillgångar skyddas

## **Beskrivning av arbetet med intern kontroll**

Bolagets internkontrollarbete ska bestå av tre delar. Bolaget ska ha fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställa en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetsätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. Bolaget ska i arbetet beakta lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetsätten ska oönskade händelser identifieras. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetsätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Micasa Fastigheter arbetar ständigt med att förbättra rutiner, arbetsprocesser och att dokumentera dessa. Bolaget har en grupp av internrevisorer som har till uppgift att utföra granskningar som är integrerat med processen för den granskning som genomförs för bolagets miljö- och energiledningssystem. Den systematik som tillämpas i granskningsarbetet av bolagets miljö- och energiledning används även för internkontrollen.

### *Väsentlighets- och riskanalys*

Bolaget har identifierat de viktigaste processerna för att nå målen och för att kunna bedriva verksamheten med utgångspunkt från kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet, bolagets ägardirektiv samt tagit hänsyn till gällande lagstiftning, föreskrifter, riktlinjer, policys, arbets- och rutinbeskrivningar och tidigare revisioner.

I väsentlighets- och riskanalysen, som integrerats med bolagets riskanalys inom hållbarhetsområdet, har bolaget identifierat oönskade händelser/risker som kan påverka verksamheternas möjligheter att genomföra sitt uppdrag och uppnå sina mål samt uppskattat sannolikheten och konsekvensen för att en oönskad händelse ska inträffa.

Utifrån analysen har bolaget tagit fram en tvåårig internkontrollplan för 2020 och 2021, där samtliga risker med höga riskvärden ska kontrolleras. Analysen gjordes initialt under hösten 2019 och har reviderats under 2020. Se risklista under rubriken väsentlighets- och riskanalys.

Följande punkter har gått igenom under 2020 och rapportering kommer att ske i februari 2021:

- Hantering av material vid ombyggnad/nybyggnad och fastighetsdrift (Risk 15)
- Hantering av skador i fastigheterna (Risk 8)
- Hantering av fastighetsägaransvar (Risk 5)
- Informationshantering och hantering av IT-system (Risk 28)
- Kompetensförsörjning (Risk 31)

Under 2021 går följande punkter igenom:

- Avtalsuppföljning (Risk 25)
- Investeringsutrymme (Risk 18)
- Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter (Risk 7)
- Arbetsmiljö – Hot och våld (Risk 16)

Nedan följer en utförligare beskrivning av revisionsuppdragen för 2021.

- **Avtalsuppföljning**

Syfte med revision: Säkerställa att bolaget får varor/tjänster i enlighet med upphandlad kvalitet

Revisionsobjekt: Avtalsuppföljning

Revisionskriterier:

Säkerställa att följande efterlevs:

- Stockholms stads program för inköp 2020-2023
- Micasa Fastigheters inköp- och upphandlingspolicy
- Allmän efterlevnad, god kvalitet och kundnytta

Identifierad risk:

Risk att bolaget inte får upphandlad vara/tjänst till upphandlad kvalitet, att arbete inte utförs som det är tänkt

Kontrollmoment:

Plan för avtalsuppföljning

- **Investeringsutrymme**

Syfte med revision: Att säkerställa att ekonomiskt utrymme finns för kommande investeringar som behövs

Objekt: Förvaltningsstrategi, planerat underhåll och budgetprocess

Revisionskriterier:

Säkerställa att följande efterlevs:

- Stockholms stads investeringsstrategi
- Äldreboendeplan
- Plan för utbyggnad av seniorboende
- Flerårsbudget
- Allmän efterlevnad, god kvalitet och kundnytta

Identifierad risk:

Risk för att det inte finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga investeringar som behövs

Kontrollmoment:

Ekonomisk uppföljning

- **Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter**

Syfte med revision: Säkerställa att bolaget har adekvata arbetssätt för att hantera och förebygga olägenheter (lukt, ljus, ljud eller skadedjur) i bolagets fastigheter

Revisionsobjekt: Driftledning, leverantörsstyrning och åtgärdshantering

Revisionskriterier:

- Miljöbalken
- Plan och bygglagen

Identifierad risk: Olägenheter i bolagets fastigheter. Störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur.

Kontrollmoment:

Uppföljning felanmälan, myndighetsbesiktning/föreläggande

- **Arbetsmiljö – Hantering av hot och våld**

Syfte med revisionen: Att bolagets medarbetare i minsta möjliga mån utsätts för hot- och våldssituationer och har en adekvat hantering när detta sker.

Objekt: Personalhandboken/befintliga rutiner

Revisionskriterier:

Säkerställa att följande efterlevs:

- Stockholms stads personalpolicy

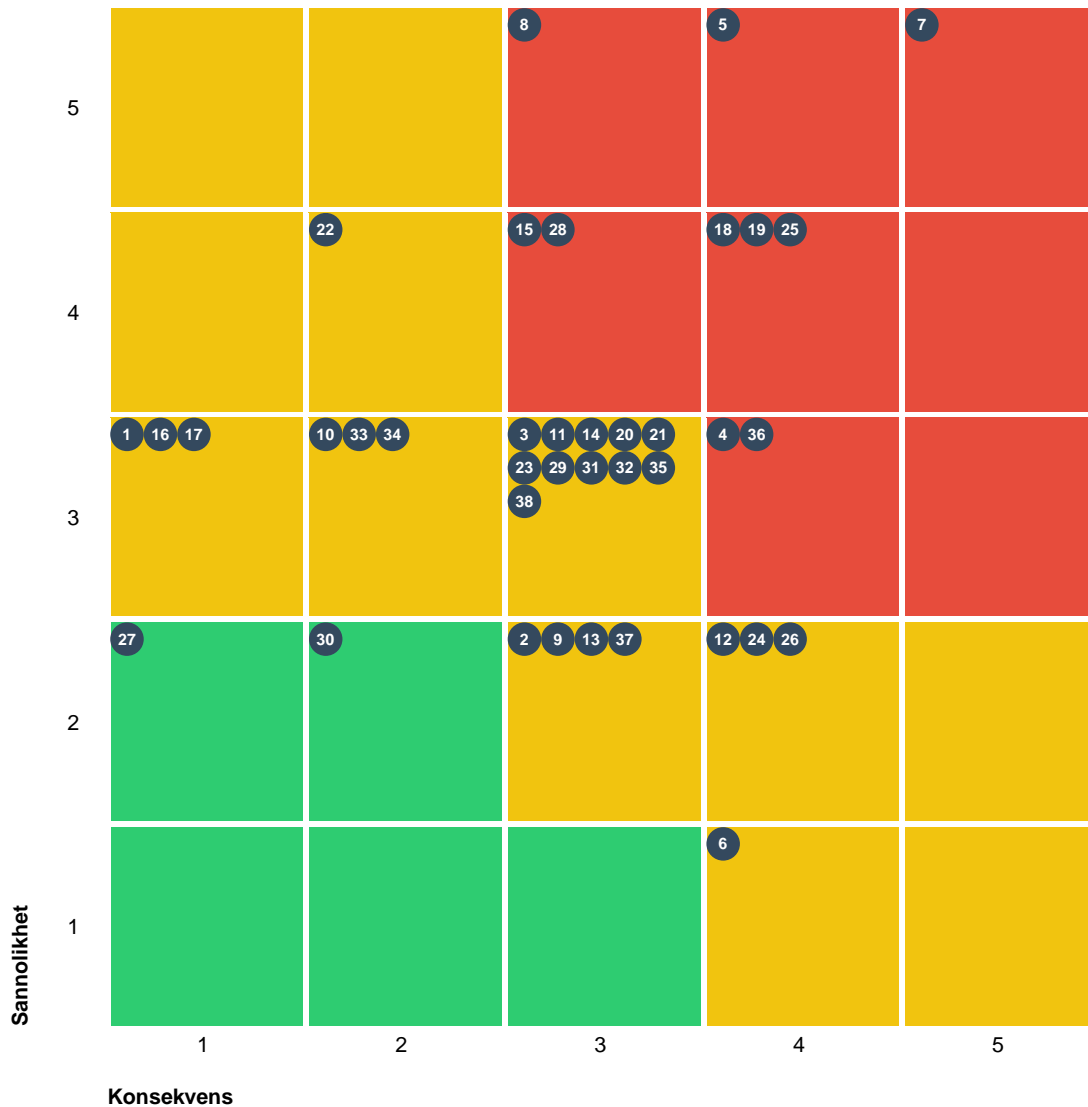
Risk: Risk för medarbetare utsätts för hot- och våldssituationer

Kontrollmoment:

HR följer upp.

## Väsentlighets- och riskanalys

I riskmatrisen nedan syns alla oönskade händelser i VoR:en. Alla som har en stjärna ★ samt en metod för kontroll av systematiska kontroller finns även i Internkontrollplanen längre ner i rapporten.
















10 Kritisk 26 Medium 2 Låg Totalt: 38

Kritisk
Medium
Låg












Sannolikhet	Konsekvens
5 Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
4 Sannolikt	Allvarlig
3 Möjlig	Kännbar
2 Mindre sannolikt	Lindrig
1 Osannolikt	Försumbar




KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
1.2. Stockholm är en trygg, säker och	Dialog med civilsamhälle	1	Personer som bor i närheten av bolaget fastigheter	3. Möjlig	1. Försumbar	3	Nej, enda

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr		Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
välskött stad att bo och vistas i				upplever bolaget inte bryr sig om lokalsamhället				st VoR
	Tillgänglighetsarbete	2	■	Bristande tillgänglighet medför att personer med funktionsvariationer inte kan vistas i miljöerna	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Trygghetsarbete	3	■	Att miljöer vid bolagets fastigheter upplevs som otrygga av hyresgäster och boende i närområdet	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	Dialog med hyresgäster	4	■	Att hyresgäster inte upplever att bolaget lyssnar på deras åsikter	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	Nej, endast VoR
	Fastighetsägaransvar	5	■	Brister i fastighetsägaransvar	5. Mycket sannolikt	4. Allvarlig	20	Nej, endast VoR
	Försäkring av bolagets fastigheter	6	■	Händelse där Micasas försäkring inte gäller alternativt löpt ut	1. Osannolikt	4. Allvarlig	4	Nej, endast VoR
	Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter	7	■	Olägenheter i bolagets fastigheter. Störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur.	5. Mycket sannolikt	5. Mycket allvarlig	25	★
	Hantering av skador i bolagets fastigheter	8	■	Risken för skador på bolagets fastigheter orsakade av exempelvis brand eller vattenläckage.	5. Mycket sannolikt	3. Kännbar	15	Nej, endast VoR
	Kontinuitetshantering	9	■	Brister i kontinuitetshantering leder till svårigheter att upprätthålla åtagande vid kris	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Processer	10	■	Bristfälliga processer i bolaget	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tät och funktionsblandat	Byggsprojekt	11	■	Marknadsrisker	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
Utifrån människors och verksamhetens skiftande behov		1 2	 Risk för mutor	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		1 3	 Svart arbetskraft hos entreprenörer	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	Energianvändning	1 4	 Kraftigt ökad energianvändning	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	Teknik, material och konstruktionval	1 5	 Bristande LCA/LCC, ohälsosamma material, kort livslängd osv..	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	Nej, endast VoR
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	Budget i balans	1 6	 Risk för kraftigt vikande konjunktur	3. Möjlig	1. Försumbar	3	Nej, endast VoR
		1 7	 Risken finns kring skärpt lagstiftning inom olika områden som medför högre kostnader för bolaget.	3. Möjlig	1. Försumbar	3	Nej, endast VoR
	Investeringsutrymme	1 8	 Risk för att det inte finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga investeringar som behövs	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Arbetsmiljö	1 9	 Bolagets medarbetare utsätts för hot- och våldssituationer	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
		2 0	 Bristande arbetsmiljö som leder till att medarbetare drabbas av arbetsrelaterade sjukdomar.	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 1	 Diskriminering och kränkande särbehandling mot personal	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		2 2	 Diskriminering och kränkande särbehandling mot personal från extern part	4. Sannolikt	2. Lindrig	8	Nej, endast VoR




KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
		23	 Ofredande/övergrepp	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		24	 Olycksfall	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
	<b>Avtalsuppföljning</b>	25	 Risk att bolaget inte får upphandlad vara/tjänst till upphandlad kvalitet, att arbete inte utförs som det är tänkt	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	
	<b>Bostadsuthyrning</b>	26	 Diskriminering mot kunder	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
		27	 Risk för mutor	2. Mindre sannolikt	1. Försumbar	2	Nej, endast VoR
	<b>Informationshantering</b>	28	 Bristande förvaltning av administrativa system och informationstillgångar	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	Nej, endast VoR
	<b>Levantörsförhållanden</b>	29	 Risk för mutor	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
	<b>Lokaluthyrning</b>	30	 Risk för mutor	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
	<b>Personal</b>	31	 Bristande kompetens hos bolagets medarbetare	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		32	 Förlust av kompetent personal	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR
		33	 Könsfördelning inom tjänsteområden är ojämslidd	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		34	 Lönepolicyn följs inte	3. Möjlig	2. Lindrig	6	Nej, endast VoR
		35	 Svårigheter att attrahera	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR


KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	RV	IKP
			kompetent personal				st VoR
	Politisk styrning	36	 Förändringar i den politiska majoriteten som kan innebära nya uppdrag, förändrad budget och andra mål för bolaget	3. Möjlig	4. Allvarlig	12	Nej, endast VoR
	Upphandling	37	 Bristande arbetsrättsliga krav i samband med upphandling	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		38	 Risk för mutor	3. Möjlig	3. Kännbar	9	Nej, endast VoR

## Internkontrollplan


### 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande


Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Hantering av olägenheter i bolagets fastigheter	 Olägenheter i bolagets fastigheter. Störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur. 25	Internrevision 2021
		Uppföljning felanmälan, myndighetsföreläggande

### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Investeringsutrymme	 Risk för att det inte finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga investeringar som behövs 16	Ekonomisk uppföljning
		Internrevision 2021

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Arbetsmiljö	 Bolagets medarbetare utsätts för hot- och våldssituationer 16	Internrevision 2021
		Uppföljning HR
Avtalsuppföljning		Internrevision 2021

Process	Önskad händelse	Kontrollaktivitet
	<p> Risk att bolaget inte får upphandlad vara/tjänst till upphandlad kvalitet, att arbete inte utförs som det är tänkt</p> <p>16</p>	Uppföljning enligt plan för avtalsuppföljning