

Protokoll nr 43/2023

Fört vid styrelsesammanträde i Malmö, med styrelsen för Boplats Syd AB, org.nr 556462–1083, den 25 januari, kl. 9-11.

Närvarande:

Styrelseledamöter:

Sven-Erik Rasmusson (Ordförande)
Niclas Röhr (Vice ordförande)
Berit Landelius (ledamot)
Stefan Claesson (ledamot)
Joseph Prai (ledamot)
Martin Molin (suppleant)
Lotta Björk (suppleant)
José Gasalho (suppleant)

Övriga:

Krister Hjelm, VD Boplats Syd AB
Frans Stoops, Administrativ chef Boplats Syd
Christina Olofsson, Redovisningskonsult Conisco
Viktor Johansson Bytyqi, marknadsanalytiker Boplats Syd (punkt 4)

§ 1 Mötets öppnande

Mötet öppnades av ordförande

§ 2 Godkännande av dagordning

Den utskickade dagordningen godkändes

§ 3 Protokollföring och protokolljustering

Styrelsen utsåg Frans Stoops att föra dagens protokoll, samt Niclas Röhr att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 VD har ordet

Krister Hjelm presenterar nuläget och har bjudit in Viktor Johansson Bytyqi som är bolagets marknadsanalytiker. Viktor visar delar av årsstatistiken 2022.

Krister Hjelm visar upp bilder från den pågående varumärkeskampanjen samt går igenom mediaplanen för kampanjen som pågår mellan vecka 4 och 12.

Krister Hjelm går igenom resultatet av den medarbetarundersökning som gjordes i december. Bolaget har ett NMI (nöjdmedarbetarindex) på 86%

Krister Hjelm går igenom bolagets olika mål i verksamhetsplanen 2021–2024, indikatorerna för att bidra till kommunfullmäktiges mål samt de gemensamma målen i samarbetet med förmedlingstjänsten. Bolagsmålen skrevs 2021 och mycket har hänt i omvärlden sedan dess vilket gör att målen behöver omarbetas till nuvarande omvärldssituation.

Styrelsen tackade för presentationerna.

Styrelsen beslutade

-att ge VD i uppdrag att till styrelsemötet i februari se över indikatorerna kopplade till fullmäktigemålen samt att under året ta fram en ny verksamhetsplan med uppdaterade konkreta mål.

§ 5 Ekonomi

Christina Olofsson gick igenom årsbokslut för 2022.

Inbetalning av köavgifter under december uppgick till 2 626 tkr, vilket är 58 tkr högre än prognos. Periodiserade köavgifter 2022 uppgår till 30,1 Mkr, vilket är ca 372 tkr över prognosen. Kostnaderna är ca 460 tkr lägre än prognos 2. Positiv avvikelse avseende räntenetto p g a ränteintäkt på koncernkonto.

Resultatet före bokslutsdispositioner uppgår till 2 578 tkr, vilket är 836 tkr högre än Prognos 2.

Avsättning för överavskrivningar har gjorts med 2 535 tkr, vilket gör att resultat före skatt uppgår till +43 424 kr. P g a att det finns ej avdragsgilla poster uppgår skatten till -42 374 kr och resultat efter skatt hamnar på 1 050 kr.

Styrelsen tackade för informationen

§ 6 Beslut om Bolagsbudget avseende verksamhet och ekonomi

Krister Hjelm och Christina Olofsson gick igenom verksamhets- och ekonomidelarna i Bolagsbudget 2023. Indikatorerna kopplade till fullmäktigemålen beslutas om på nästa styrelsemöte.

Styrelsen beslutade

-att godkänna Bolagsbudget avseende verksamhet och ekonomi (bilaga 1)

§ 7 Uppföljning av intern kontroll 2022

Krister Hjelm och Frans Stoops gick igenom samt Internkontrollrapport för december samt Intern kontroll 2022.

Styrelsen beslutade

-att godkänna Internkontrollrapport för december 2022. (bilaga 2)

- att i ”Uppföljning av intern kontroll” på sid 15 ändra text till ” Boplats Syd ser därför ett tydligt behov av att förståelsen för försörjningsstöd, bostadsbidrag och barnbidrag ökar så att fler fastighetsägare accepterar detta som inkomst”.

-att efter ändring i texten om barnrätt godkänna Uppföljning av intern kontroll 2022. (bilaga 3)

§ 8 Information om Riskmatris 2023 och beslut om Riskanalys 2023

Krister Hjelm och Frans Stoops gick igenom Riskmatris 2023 samt Riskanalys 2023.

Styrelsen beslutade

-att lägga Riskmatris 2023 till handlingarna (bilaga 4)

-att godkänna Riskanalys 2023 (bilaga 5)

§ 9 Beslut om Internkontrollplan 2023

Krister Hjelm och Frans Stoops gick igenom Internkontrollplan 2023.

Styrelsen beslutade

-att godkänna Internkontrollplan 2023 (bilaga 6)

§ 10 Beslut om remissvar till motion från Nicola Rabi ”Skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft – i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter.”

Remissvaret diskuterades och Niclas Röhr har inkommit med ett alternativt remissvar (bilaga 8). De två förslagen ställdes mot varandra.

Styrelsen beslutade

-att godkänna det ursprungliga remissvaret (bilaga 7)

Niclas Röhr har inkommit med skriftlig reservation som Stefan Claesson och Martin Molin ställer sig bakom (bilaga 9)

§ 11 Övriga frågor

Inga övriga frågor

§ 12 Mötets avslutande

Ordförande förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet



Frans Stoops



Sven-Erik Rasmusson
Ordförande

Justeras



Niclas Röhr
Vice Ordförande

- Bilaga 1 Bolagsbudget 2023
- Bilaga 2 Uppföljning av Intern kontroll december 2022
- Bilaga 3 Uppföljning av Intern kontroll 2022
- Bilaga 4 Riskmatris
- Bilaga 5 Riskanalys 2023
- Bilaga 6 Internkontrollplan 2023
- Bilaga 7 Svar på remiss angående motion av Nicola Rabi
- Bilaga 8 Alternativt förslag till remissvar från Niclas Röhr
- Bilaga 9 Reservation från Niclas Röhr

Verifikat

Transaktion 09222115557485949894

Dokument

<p>Styrelseprotokoll nr 43 BoplatsSyd 2023-01-25 Huvuddokument 4 sidor <i>Startades 2023-01-26 14:46:11 CET (+0100) av Krister Hjelm (KH)</i> <i>Färdigställt 2023-01-26 15:22:28 CET (+0100)</i></p>	<p>Bilaga 1 - Bolagsbudget 2023 Bilaga 1 12 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>
<p>Bilaga 2 - Uppföljning av internkontroll december 2022 Bilaga 2 9 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>	<p>Bilaga 3 - Uppföljning intern kontroll 2022 Bilaga 3 21 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>
<p>Bilaga 4 - Riskmatris Bilaga 4 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>	<p>Bilaga 5 - Riskanalys 2023 Bilaga 5 9 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>
<p>Bilaga 6 - Internkontrollplan 2023 Bilaga 6 17 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>	<p>Bilaga 7 - Svar på remiss angående motion av Nicola Rabi Bilaga 7 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>
<p>Bilaga 8 - Alternativt förslag till remissvar från Niclas Röhr Bilaga 8 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>	<p>Bilaga 9 - Reservation från Niclas Röhr Bilaga 9 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Krister Hjelm (KH)</i></p>

Initierare

Krister Hjelm (KH)
Boplats Syd AB
krister.hjelm@boplatssyd.se

Signerande parter

Frans Stoops (FS)
Boplats Syd AB
frans.stoops@boplatssyd.se
+46734160050

Sven-Erik Rasmusson (SR)
Boplats Syd AB
sven-erikroland.rasmusson@malmo.se



Verifikat

Transaktion 09222115557485949894

 <hr/> <i>Signerade 2023-01-26 15:10:14 CET (+0100)</i>	 <hr/> <i>Signerade 2023-01-26 15:12:04 CET (+0100)</i>
Niclas Röhr (NR) Boplats Syd AB niclas@niclas.nu  <hr/> <i>Signerade 2023-01-26 15:22:28 CET (+0100)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bolagsbudget 2023

Boplats Syd AB



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bolagets ansvar	4
Plan för verksamheten	7
Utveckling av bolagets verksamhet.....	8
Bolagets prioriteringar.....	8
Plan för kommunfullmäktigemål	9
Målområde - Stadsutveckling och klimat.....	9
Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser	9
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten.....	9
Målområde - En god organisation.....	9
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar	9
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning.....	10
Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen.....	10
Plan för ekonomin	11
Resultaträkning.....	11
Investeringsplan	12
Finansieringsbehov	12

Sammanfattning

Boplats Syds positiva utveckling har fortsatt under 2022. Flera nya kommunala bostadsbolag har anslutit sig, och Boplats Syd samarbetar nu regelbundet med elva kommunala hyresvärdar. Vi har aldrig förr haft så många betalande i bostadskön, och antalet hyresvärdar som lämnar förmedlingsuppdrag är fortsatt högt. Totalt har vi under 2022 förmedlat 9 441 lägenheter, vilket är lika med 37 lägenheter per arbetsdag. Något färre än under 2021.

Vi har all anledning att tro att Boplats Syds positiva utveckling fortsätter även 2023.



Bolagets ansvar

Vi öppnar dörrar till ett eget hem

Ett eget hem är en förutsättning för ett gott liv; i ett hem kan barnen få ro att göra läxan och man kan sova tryggt om natten. Som en av få omtänksamma krafter på en ibland hård bostadsmarknad arbetar vi på Boplats Syd för en marknad med öppna dörrar.

Vårt strikta regelverk, vår rättrådighet och vårt raka kösystem skapar förutsättningarna för att fler ska få en plats att vila och känna sig trygga på. Det ger även hyresvärdar en möjlighet att tryggt kunna lämna över bostadsförmedlingen till oss. Inte minst ger vi hyresvärdarna möjligheten att bidra till en mer inkluderande, öppen och omtänksam bostadsmarknad. Det gör oss inte bara till bostadssökarnas förstahandsval utan även hyresvärdarnas.

Vi är en bostadsförmedling som skapar möjligheter och ju fler hyresvärdar vi förmedlar åt, desto fler dörrar öppnas åt våra sökande.

Bostadsförmedling

Lagstiftningen som reglerar bostadsförmedling ställer mycket tydliga krav på hur förmedlingen ska gå till. Det måste ske genom en rak kö men varje hyresvärd kan själv bestämma vilka krav som ska gälla för att en hyresgäst ska godkännas i de egna lägenheterna. Kraven får inte bryta mot svensk lagstiftning gällande diskriminering, och måste ställas lika på alla sökande. Kraven ska vara tydligt angivna från början och får inte ändras under förmedlingens gång. På samma sätt så får förmedlingen inte ta personlig hänsyn.

Oavsett hur väl motiverade, eller hur stora den sökandes behov är så får man ingen förtur. Alla sökande som uppfyller hyresvärdens grundkrav konkurrerar enbart med sin kötid.

Hyresvärdarna får utan kostnad tillgång till hela förmedlingssystemet med möjlighet att visa sina lediga lägenheter för alla som står i kö. Som motprestation har Boplats Syd ensamrätt på lägenheten under hela förmedlingsprocessen. Enligt avtalen med hyresvärdarna så ska den sökande som uppfyller kraven och som har längst kötid också erbjudas kontraktet.

Bostadsmarknaden

Skåne utgör i allt större utsträckning en gemensam bostads- och arbetsmarknad. I den utvecklingen förenklar Boplats Syd för bostadssökande genom att erbjuda förmedling av så många hyresrätter som möjligt på ett och samma ställe. Genom en tydlig regional närvaro kan också en potential till ökat inflöde av lägenheter från nya och befintliga fastighetskunder tas tillvara.

Bostadsmarknaden är under hårt tryck och bostadskonsumenten möts av budskap som signalerar att det är näst intill omöjligt att få en hyresrätt. Bostadsbristen kan inte förmedlas bort men på en svår bostadsmarknad är det Boplats Syds uppgift att göra det enkelt att både lämna och hitta hyresrätter. För att ge kunskap och skapa rätt förväntningar kommunicerar Boplats Syd sin uppgift, hur den utförs och den kundnytta det innebär.

Samhällets utveckling påverkar konstant människors och organisationers behov och beteenden. Boplats Syd ska därför alltid gå i takt med tiden och effektivt leverera rätt kundnytta. Genom att kontinuerligt lyssna, analysera och värdera utvecklingen ska Boplats Syd anpassa arbetssätt, kompetens, organisation och verktyg på ett, för verksamheten, relevant sätt.

Vår position

När andra vill göra ett namn för sig genom att vara selektiva och beräknande särskiljer vi oss genom att vara omtänksamma och praktiska. Bostadsmarknaden är en hård värld där människor reduceras och döms. Den som inte passar perfekt kastas åt sidan. Där, på en sådan marknad, är det viktigt och unikt att det finns en omtänksam kraft, och denna omtänksamma kraft är vi.

Men det räcker inte med omtanke. Det måste finnas en praktisk sida som kan verkställa de omtänksamma tankarna. Med omtanke och ett praktiskt sinnelag har vi en kombination, som inte bara särskiljer oss, utan även ger verksamheten trovärdighet gentemot både sökande och hyresvärdar.

Ingen ska gå före i kön

Vårt strikta regelverk, vår rättrådighet och vårt raka kösystem är hörnstenarna i vår transparenta förmedling. Ingen ska gå före i kön och alla bostadssökande ska granskas på sina egna meriter. Tyvärr är fusk med intyg bland bostadssökande en del av vårt dagliga arbete. De bostadssökande ska kunna lita på

att bostadskön är rättvis och att varje lägenhet går till den som står på tur. Därför gör vi allt vi kan för att upptäcka fuskare och vi polisanmäler alltid allt fusk vi upptäcker.

Verksamhetsbeskrivning

Boplats Syd förmedlar hyresrätter från hyresvärdar till bostadssökande i hela Skåne. Hyresvärdar är både de privata och de allmännyttiga bostadsbolagen. Förmedling av lägenheter sker i ett öppet och transparent system efter kötid till den kund som har längst kötid och uppfyller hyresvärdens krav.

Vår målgrupp är alla människor som är i behov av bostad. Våra primära målgrupper är unga människor som ännu inte kommit in på bostadsmarknaden och har behov av att hyra ett första boende, samt äldre som söker hyresrätt på grund av ändrad livssituation.

Ägardirektiv

Bolaget har till uppgift att förmedla hyreslägenheter inom Malmöregionen med omnejd och även bedriva annan därmed sammanhängande verksamhet.

Syftet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen och verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.

Bolaget är kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresmarknad i Malmöregionen med omnejd.

Affärsidé

Samla bostadssökande tillsammans med privata och kommunala hyresvärdar i en enkel och transparent bostadsförmedling som bidrar till en väl fungerande regional bostadsmarknad fri från diskriminering.

Vision

Att vara det självklara valet för både bostadssökande och hyresvärdar.

Kärnvärden

Omtänksamma

Vi skapar möjligheter för människor att få ett eget hem och vi hjälper hyresvärdar att fylla rum med liv. Vår omtanke genomsyrar hela vår organisation, från hur vi är mot varandra, till hur vi möter vår omvärld.

Rättrådiga

För att driva vår verksamhet har vi ett regelverk att luta oss mot. Detta regelverk är inte bara något vi måste följa utan även en garant till att vi enkelt, tydligt och transparent kan arbeta mot vår vision att öppna dörrar för alla att hitta ett eget hem.

Vår rättrådighet, att vi gör rätt för oss och följer vårt regelverk, är helt enkelt en styrka och något vi stolt ska visa upp och arbeta utifrån. Inte bara i hur vi driver vår verksamhet utan även hur vi bemöter våra kunder.

Transparenta

För att vi på ett trovärdigt sätt ska kunna arbeta från vår position mot vår vision krävs det att vi är transparenta med allt vi gör i alla olika sammanhang – internt, mot media, mot hyresvärdar samt mot sökande.

Engagerade möjliggörare

För att hjälpa så många som möjligt att hitta ett eget hem och fylla rum med liv krävs ett engagemang. Ett engagemang för att driva verksamheten framåt så vi kan skapa möjligheter, öppna dörrar, både för våra sökande och våra hyresvärdar.

Övergripande mål

Med utgångspunkt i bolagets uppdrag och ägardirektiv har bolaget fastlagt följande övergripande mål för verksamheten:

1. att öka antalet förmedlade lägenheter samt öka antalet medverkande hyresvärdar
2. att ha en effektiv förmedlingsprocess
3. att ha ett högt anseende med nöjda kunder
4. att vara en trivsamt, attraktiv och hälsosam arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare samt med ett gott ledarskap



Plan för verksamheten

I det här avsnittet beskrivs bolagets planering av verksamheten under året. Planeringen utgår från bolagets grunduppdrag och innehåller en beskrivning av utvecklingen av bolagets verksamhet samt prioriteringar som planeras under året. I plan för verksamhet redogörs även för vilken effekt/resultat prioriteringarna förväntas ha på verksamheten och de verksamheten är till för.

Då de konkreta målen togs fram 2021 då förutsättningarna i samhället såg helt annorlunda ut så kommer hela verksamhetsplanen inkludera konkreta mål att arbetas om under 2023. Tills detta är genomfört så gäller dessa konkreta mål:

Att öka antalet förmedlade lägenheter liksom antalet medverkande hyresvärdar

Genom att samla kommunala köer och många privata hyresvärdar på en och samma plats blir det enklare för medborgarna att söka och hitta bostad när behovet uppstår. Då ökar förutsättningarna för en rörlig bostadsmarknad där flyttkedjor uppstår.

Mål: Att samarbetsavtal tecknas med 10 nya hyresvärdar årligen.

Fler lägenheter från fler hyresvärdar ökar nyttan med att stå i bostadskön.

Bostadsförmedlingen Boplats Syd har de senaste åren attraherat allt fler hyresvärdar att lämna ett ökat antal lägenheter. En viktig del av vår framgång har varit att vi kunnat utveckla goda relationer med ett ömsesidigt förtroende. För ett fortsatt ökande inflöde av nya kunder och lägenheter fokuserar vi därför på att utveckla samarbetet med hyresvärdarna ytterligare och samtidigt tydligt kommunicera den kundnytta vi levererar.

Mål: Att antalet lägenheter som förmedlas ökar varje år.

Att ha en effektiv förmedlingsprocess

Vi har under 2022 kunnat använda vårt nya förmedlingssystem fullt ut. Systemet har utvecklats tillsammans med bostadsförmedlingen i Uppsala. För att göra processtiden så kort och effektiv som möjligt behöver vi ta hänsyn till olika intressen där hyresvärdar och bostadssökande inte alltid har samma syn på vad som är effektivitet. Med hjälp av analysverktyg ska vi identifiera flaskhalsar och utvecklingspunkter i varje hyresvärds förmedlingsprocess. Dessa analyser kan sedan ligga sedan till grund för de utvecklingssamtal vi för med varje ansluten hyresvärd.

Mål: Att ha en så effektiv förmedlingsprocess som möjligt

Att ha ett högt anseende med nöjda kunder

Genomföra Nöjd-Kund-undersökning (NKI) och mäta nöjdheten hos betalande kunder liksom hos medverkande hyresvärdar.

Mål: Att NKI-index för hyresvärdar varje år ligger över 70 samt att NKI-index för bostadssökande varje år ligger över 60.

Ta fram en plan för årliga kommunikationsinsatser i syfte att stärka varumärket och ge rätt kunskap om vår verksamhet och vårt uppdrag.

Mål: Att genomföra årlig riktad marknadsföringsinsats mot våra två prioriterade målgrupper; ungdomar och 70+.

Att vara en trivsamt, attraktiv och hälsosamt arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare samt med ett gott ledarskap

Årligen mäta nöjdheten hos medarbetarna i NMI-undersökning. Enkäten mäter medarbetarnas motivation till sitt arbete, ledarskap/chefskap, styrning och trivsel på arbetet.

Mål: Att NMI-index varje år ligger över 75.

Mål: Att med utgångspunkt från det årliga resultatet välja två fokusområden som man jobbar med att höja kommande år.

Involvera medarbetarna i bolagets utvecklingsarbete och genomföra årlig planeringskonferens där alla medarbetar deltar.

Mål: Att varje team och varje medarbetare tar fram gemensamma och personliga mål kopplade till bolagets övergripande mål.

Utveckling av bolagets verksamhet

Vi fortsätter utveckla vårt nya förmedlingssystem tillsammans med bostadsförmedlingen i Uppsala. I det nya systemet fortsätter vi utveckla rutiner och processer för att kunna minska handläggningstiderna från att en ledig lägenhet läggs ut till dess att ett kontrakt är påskrivet. Det skapar fördelar för våra hyresvärdar, för de sökande och för oss själva att vi kan bedriva en så effektiv förmedling.

Vägvalet att utgå från ett befintligt förmedlingssystem och vidareutveckla det tillsammans med en likvärdig partner har varit ett framgångsrecept. Den största delen av samarbetet har skett via digitala verktyg och det är imponerande hur nära och effektivt kollegor i olika delar av landet har kunnat arbeta tillsammans.

Syftet är att utveckla bostadsförmedlingsuppdraget genom nära samarbete. Avsikten är inte att bedriva bostadsförmedling ihop utan att medverkande parter arbetar för att samordna processer, rutiner och regelverk. På så sätt bidrar varje medverkande part med sin erfarenhet och kompetens. Tillsammans kan parterna göra mycket mer för att säkerställa att en rättvis och transparent förmedlingstjänst blir fortsatt attraktiv och effektiv för hyresvärdarna. På egen hand blir det mycket svårare.

Att dela förmedlingstjänst är att stärka ekonomin på lång sikt genom att dela på utvecklings- och förvaltningskostnader samt dela på kostnad för utveckling av nya funktioner som effektiviserar förmedlingsprocessen. Det ger kraft och skjuts i utveckling av nya funktioner och en bra förutsättning att tillsammans identifiera framtida behov som effektiviserar våra verksamheter.

Bolagets prioriteringar

Under 2023 så prioriterar bolaget att ta fram en ny verksamhetsplan för hela bolagets verksamhet. I denna inkluderas uppdaterade konkreta mål för hela verksamheten.

Under 2023 prioriteras också den digitala förmedlingstjänst som delas med Uppsalas bostadsförmedling. I detta arbete är huvudmålen "Nöjda kunder" och "Ett effektivt arbetssätt". Huvudmålen är sedan nedbrutna i de sex delmålen "Öka kundnöjdheten för bostadssökande", "Fler bostäder som fler kan söka", "Öka kundnöjdheten för hyresvärdar", "En effektiv förmedlingsprocess", "En bättre ekonomi" samt "Öka digitaliseringen".

Till varje delmål finns det sedan kopplat målsättningar/indikatorer.

Genom att säkerställa att så många lägenheter som möjligt lämnas till vår transparenta förmedling fri från diskriminering samtidigt som vi fortsätter vårt påverkansarbete kring hyresvärdens krav och deras syn på trygghetssystemen kan vi uppnå störst effekt på jämställdhet, antidiskriminering samt barns rättigheter.

Bolagets prioriteringar är också tänkta att kunna bidra till förflyttning av de två kommunfullmäktigemålen:





- Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten
- Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen

Plan för kommunfullmäktigemål








Målområde - Stadsutveckling och klimat

Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser

Agenda 2030 fokus på

-  7 Hållbar energi för alla
-  9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
-  12 Hållbar konsumtion och produktion
-  13 Bekämpa klimatförändringarna




Agenda 2030 verkar även för

-  3 God hälsa och välbefinnande
-  6 Rent vatten och sanitet för alla
-  11 Hållbara städer och samhällen
-  14 Hav och marina resurser
-  15 Ekosystem och biologisk mångfald
-  16 Fredliga och inkluderande samhällen
-  17 Genomförande och globalt partnerskap








Indikator	Önskat utfall
Utsläpp från flygresor	

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten

Agenda 2030 fokus på

-  1 Ingen fattigdom
-  4 God utbildning för alla
-  11 Hållbara städer och samhällen

Agenda 2030 verkar även för




-  2 Ingen hunger
-  3 God hälsa och välbefinnande
-  5 Jämställdhet
-  8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
-  10 Minskad ojämlikhet
-  16 Fredliga och inkluderande samhällen
-  17 Genomförande och globalt partnerskap

Indikator	Önskat utfall
Försörjningsstöd som godkänd inkomstkälla	
Bostadsbidrag accepteras som inkomst	
Fler lägenheter från fler hyresvärdar	



Målområde - En god organisation

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar

Agenda 2030 fokus på

-  3 God hälsa och välbefinnande
-  5 Jämställdhet
-  8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Agenda 2030 verkar även för

-  1 Ingen fattigdom
-  10 Minskad ojämlikhet




Indikator	Önskat utfall
Medarbetarnöjdhet	

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning

Agenda 2030 fokus på

-  4 God utbildning för alla
-  8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt





Agenda 2030 verkar även för

-  11 Hållbara städer och samhällen
-  16 Fredliga och inkluderande samhällen
-  17 Genomförande och globalt partnerskap







Indikator	Önskat utfall
Årlig personalomsättning	

Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen

Agenda 2030 fokus på

-  5 Jämställdhet
-  10 Minskad ojämlikhet
-  11 Hållbara städer och samhällen
-  16 Fredliga och inkluderande samhällen

Agenda 2030 verkar även för

-  1 Ingen fattigdom
-  4 God utbildning för alla
-  8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
-  9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
-  13 Bekämpa klimatförändringarna
-  17 Genomförande och globalt partnerskap

Indikator	Önskat utfall
Kundnöjdhet	

Plan för ekonomin

Vi har under 2022 ökat omsättningen och vuxit på personalsidan. Under närmsta året räknar vi med att behöva utöka bemanningen något på grund av satsning på kompetenshöjande utbildningar. I samband med pensionsavgång och föräldraledighet sker också viss dubbelbemanning.

Strategin är att genom samarbete med annan bostadsförmedling dela utvecklings- och förvaltningskostnader av förmedlingssystemet har varit framgångsrik och fortsätter kommande år. Med en större organisation för drift, förvaltning och vidareutveckling ökar effektiviteten samtidigt som sårbarheten minskar. Flera parter i ett större förmedlingssystem innebär också mer resurser för att hålla en hög säkerhetsnivå.

Genom ett standardiserat arbetssätt kan vi samordna våra arbetsprocesser och gå mot ökad automatisering för att på så sätt öka kvalitén i förmedlingsprocessen utan att tappa tid.

Vi blir då också enhetliga mot marknaden vilket underlättar sammankoppling av bostadsförmedlingarnas och hyresvärdarnas IT-system.

Resultaträkning

Tkr	Prognos 2022	Budget 2023	Förändring
Intäkter	32 802	34 398	1 596
Personalkostnader	-18 391	-22 478	-4 087
Lokal- och markhyror	-1 581	-1 600	-19
Övriga kostnader	-8 408	-7 896	512
Avskrivningar	-1 745	-1 981	-236
Totala kostnader	-30 125	-33 955	-3 830
Rörelseresultat	2 677	443	-2 234
Finansiella intäkter	150	120	-30
Finansiella kostnader	-249	-215	34
Resultat efter finansiella poster	2 578	348	-2 230
Koncernbidrag			
Övriga bokslutsdispositioner	-2 535	348	2 883
Resultat före skatt	43	696	653
Skatt/Latent skatt	-42		42
Resultat	1	696	695

Text

Intäkter av köavgifter beräknas att öka med ca 7%. Lägre övriga intäkter eftersom tjänsteförsäljning till MKB Fastighets AB har upphört.

Ökade lönekostnader pga utökning av bemanning för att klara ökningen av antalet hyresvärdar som lämnar förmedlingsuppdrag. För att bättre kunna utnyttja det nya förmedlingssystemet gjordes under 2022 en organisationsförändring där kundtjänst och förmedling blev ett team med ca 25 st bostadsförmedlare. Lönejustering med anpassning till utökade arbetsuppgifter och ansvar har gjorts i denna grupp. Pensionsavsättningen har ökat med 7% pga nya pensionsregler.

Under 2023 har två vikarier anställts för att lösa kommande föräldraledighet och som ersättare för

personal som slutar. Dessa personer går dubbelt under några månader för att utbildas men även hjälpa till med arbetstoppar då ordinarie personal utbildas i effektivisering och kompetenshöjning. Ny VD är anställd och här blir det dubbelbemanning under 3 månader.

Avskrivningar ökar p g a investeringar i programvara 2022 där avskrivning påbörjas första 2023.

Investeringsplan

Investering, tkr	Prognos 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Programutveckling	2 904	3 236	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Totalt	2 904	3 236	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200

Investeringarna i nytt förmedlingssystem fortsätter enligt plan. Enligt samarbetsavtalet med Uppsala bostadsförmedlingen justeras fördelningen av investeringens storlek årligen efter antalet registrerade i bostadskön samt antalet förmedlade lägenheter.

Finansieringsbehov

Finansieringsbehov, tkr	Prognos 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Upplåningsbehov	0	0	0	0	0	0	0

Vi har inget behov av finansiering.

Uppföljning av internkontroll December 2022



Boplats Syd

Redovisat för styrelsen 2023-01-25

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
IT-säkerhet	4
Förmedling av bostäder, ändring av kötid m.m	4
Konkurrerande förmedlingsverksamhet	7
Förtroende	7
Efterlevnad av GDPR-lagstiftningen	8
Ökad sjukfrånvaro Ökad sjukskrivning	8
Bisysla	8
Kommungemensamma granskningar - Barnrätt	9

Uppföljning av internkontroll

Bakgrund

Styrelsen antog den 26 januari 2022 en internkontrollplan för 2022. Enligt planen ska internkontrollen i huvudsak inriktas på följande riskområden.

- IT-säkerhet
- Förmedling av bostäder, ändring av kötid m.m.
- Utbetalningar och ändringar av leverantörers fasta data

Resultatet av kontrollerna redovisas 4 ggr / år i vissa fall och årsvis i andra fall. Nedanstående redovisning avser utfallet av uppföljningen för december månad 2022.

IT-säkerhet

Hantering av externt och internt intrång i systemet

Förflyttningar i bostadskön har kontrollerats och inga avvikelser jämfört med det som registrerats i systemet har upptäckts.

Bostadsförmedlingen kontrollerar offlinekopior av kön. Syftet med denna kontroll är att identifiera kötidförändringar som skett direkt i databasen vid intrång eller sabotage av utvecklare, utöver de kötidförändringar som utförs manuellt av handläggare i systemets gränssnitt. Utöver detta kontrolleras eventuella brister i systemet och dess infrastruktur genom katastrofhanteringssimulering och säkerhetstester.

Systemförvaltning

Bostadsförmedlingen kontrollerar 1 gång per kvartal att bolaget har teknisk beredskap för katastrofhantering vid driftstopp genom övning tillsammans med utvecklare och teamledare för förmedling. Övningen går ut på att träna och se till att vi har ett snabbt och effektivt sätt att hantera "deadlines" som har passerats för sökande som skall tacka ja/nej till visningstid eller lägenhet då systemet legat nere en längre tid, minst ett dygn. Avslutningsvis görs en total disaster recovery, dvs en total återställning av hela förmedlingssystemet inklusive hemsida från tidigare kopia.

Övningen i Q4 genomfördes den 8 november 2022. Övningen gick som planerat utan avvikelser.

Behörigheter för medarbetare

Alla behörigheter måste attesteras av närmaste chef och behörigheter ska manuellt avslutas av närmaste chef vid avslut av tjänst eller uppdrag hos Bostadsförmedlingen.

Under perioden som denna kontroll utförs har två nyanställningar startat.

Behörigheter för agenter

Bostadsförmedlingens tjänst "Hyresvärdsportalen" vänder sig till hyresvärdarna och deras medarbetare ("agenter"). Bostadsförmedlingen kontrollerar två gånger per år att samtliga som har tillgång till portalen ska ha det och att ingen har slutat eller bytt roll hos hyresvärderna. Kontroll genomfördes i juli/augusti 2022 och nästa kontroll kommer att ske under Q2 2023

Förmedling av bostäder, ändring av kötid m.m.

Manuellt ändrade kötider

Det här avsnittet behandlar samtliga bostadssökande vars kötider har uppdaterats manuellt under perioden. I internkontrollen har det kontrollerats att det nya ködatumet överensstämmer med datumet som står i beslutsunderlaget. Den beskrivning som står i underlaget ska även stämma överens med förklaringen i datasystemet.

Kontroll att ändringen har giltig anledning har även skett enligt;

- kö- och förmedlingsreglerna
- utredning från hyresvärd där Bostadsförmedlingen har övertagit kö men rätt export från hyresvärd inte är överförd
- beslut om rätt att tillgodoräkna sig kötid

Totala antalet förekomster under perioden: 5 st
Godkända utan anmärkningar under perioden: 5 st
Antal avvikelser: 0

- 5 förekomster - justering av kötid med någon månad pga tidigare eller senare inflyttning.

Registrering av person som saknar personnummer

Här kontrolleras personer som saknar svenskt personnummer och manuellt blivit godkända via giltiga id-handlingar. Syftet med kontrollen är att säkerställa att samma person inte har flera konton registrerade hos Bostadsförmedlingen.

Totala antalet förekomster under perioden: 72 st
Godkända utan anmärkningar under perioden: 72 st
Antal avvikelser: 0

Ändrade personnummer

Kontroller görs att ändringar av personnummer hos de bostadssökande har utförts enligt gällande rutiner. För godkänd ändring av personnummer ska det finnas ett beslut och underlag. Rutiner har tagits fram för att säkerställa att ändring av personnummer sker på grund av:

- Att sökande angivit fel personnummer vid registrering
- Att sökande numera har ett annat personnummer, vilket också innefattar ändring från samordningsnummer eller registrering med endast födelsedatum till personnummer.

Totala antalet förekomster: 36 st
Godkända utan anmärkningar: 36 st
Antal avvikelser: 0

Avtal för en (1) bostad

Här kontrolleras de sökande som skrivit fler än ett hyreskontrakt under de senaste fyra åren. Filen listar samtliga förekomsterna sedan november 2021. Om den sökande skrivit avtal med samma hyresvärd görs ingen ytterligare kontroll. För att upptäcka eventuella avvikelser kontrolleras om hyresobjektet som den sökande flyttar från har lämnats in igen för förmedling. Om hyresobjektet inte inkommit har vidare utredning gjorts.

Totala antalet bostadssökande vid utgången av december månad 2022
Ackumulerade listan: 117 st
Antal nya förekomster: 19
Godkända utan anmärkningar: 19
Antal avvikelser: 0

Alla eventuella avvikelseärenden följs upp kontinuerligt vid varje internkontroll

och avskrivs inte förrän ärendets klarats upp. Förekomsterna under perioden avser sökande som har fått en lägenhet och därefter sökt igen och fått en ny lägenhet med sin nya kötid. Framför allt gäller detta omflyttning av studenter men även i nyproduktion.

Bibehållen kötid efter kontraktsteckning

Enligt Bostadsförmedlingens kö- och förmedlingsregler ska den sökandes nya kötid räknas från inflyttningsdatumet med undantag från, studentbostäder, korttidskontrakt. Vid internkontrollen granskas de fall då den sökande behållit sin kötid trots att det inte är studentbostad eller korttidskontrakt.

Vid internkontrollen har det säkerställts att eventuella förekomster följt gällande regler.

Totala antalet förekomster under perioden: 0 st,

Godkända utan anmärkningar: 0 st

Antal avvikelser: 0

Missbruk av förmedlingstjänst

I den här kontrollen kontrolleras ärenden som är lämnade till polisen.

Under perioden gjordes 0 polisanmälningar för falska intyg.

För att minska risken för missbruk har mejlmallar uppdaterats med texten: "Om du lämnar in falska dokument och intyg spärras du under sex månader och dina intresseanmälningar tas bort. Vi polisanmäler alla handlingar som misstänks vara olagliga." Denna information lämnas även muntligen vid misstanke om falska intyg.

Felaktig handläggning

Kontrollera att hyresvärd och handläggare har följt befintliga rutiner gällande misslyckade kontraktsskrivningar.

En vanlig anledning till misslyckad kontraktsskrivning är att sökande väljer att inte skriva på kontraktet, i dessa fall ska sökande få en varning enligt kö- och förmedlingsregler. I denna del av internkontrollen säkerställs att sökande faktiskt har fått en varning. Vid fall där hyresvärden nekar en sökande säkerställs att hyresvärden har en rimlig anledning till nekandet.

Denna del har inte kunnat granskas då erforderligt systemstöd inte finns på plats.

Totala antalet förekomster: 0

Godkända utan anmärkningar: 0

Antal avvikelser: 0

Kompensation vid felhantering (erbjudande av likvärdig bostad)

Kontroll om bostadssökande erhållit likvärdig bostad vid eventuell felhantering enligt gällande regelverk. Granskning av de sökande vilka har fått förtur till ett hyresobjekt.

Totala antalet förekomster under perioden: 0 st.

Godkända utan anmärkningar under perioden: 0 st.

Ta bort spärr

Bostadsförmedlingen följer upp och kontrollerar manuella borttagningar av spärr. För att upptäcka eventuella avvikelser följs det upp att loggen vid borttagning av spärr följer gällande rutiner.

Totala antalet förekomster under perioden: 0 st
Godkända utan anmärkningar under perioden: 0 st
Antal avvikelser: 0

Internt missbrukad tjänst/medveten felaktig handläggning

Stickprovskontroll utförs kvartalsvis på två nekade sökande per bostadsförmedlare. Här säkerställer vi att förmedlaren nekat enligt hyresvärdens kriterier, och att en tydlig förklaring till nekadet loggats och kommuniceras till bostadssökande. Om sökande har laddat upp intyg ska dessa kontrolleras för att säkerställa att beslut om nekade är korrekt.

Totala antalet förekomster: dec 528 st
Granskade under perioden: 0 st (gjordes i november)
Antal avvikelser: 0

Konkurrerande förmedlingsverksamhet

Våra anslutna fastighetsägare och sökande lämnar

Varje månad kontrolleras flera av våra konkurrenters hemsidor för att se vilka hyresvärdar som förmedlar lägenheter via dem. Är det hyresvärdar som vi har förmedlingsöverenskommelse med kontaktas de för en dialog. Om någon hyresvärd upphör att lämna in lägenheter ska det följas upp.

Vår hyresvärdansvarig har kontinuerlig kontakt med våra hyresvärdar. Under december månad har det inte framkommit att några nya hyresvärdar har lämnat lägenheter till annan förmedling fränsett de 5 som rapporterats tidigare under året.

Vi har för nuvarande 61 st hyresvärdar som har lämnat in minst en lägenhet till förmedling under 2022.

Förtroende

Förtroende skadas på grund av systemet missbrukas

Syftet med granskningen är att ge svar på om eventuellt missbruk av systemet har skadat förtroendet. En gång per år genomförs NKI undersökning hos hyresvärdarna och de sökande.

NKI-undersökning för hyresvärdar och bostadsökande gjordes under våren 2022. NKI resultatet har ökat med en punkt till 83 (hyresvärdar) respektive minskat med en punkt till 67 (sökande). Förtroendet för bolaget jämfört med liknande bolag i branschen bedöms fortfarande ligga på en hög nivå.

Efterlevnad av GDPR-lagstiftningen

Bolaget ska följa GDPR-lagstiftningen.

GDPR-efterlevnad har stämts av genom följande moment:

Gallring av allmän handling

Kontrollen genomförs kvartalsvis.

Under kvartal 1, 2, 3 och 4 genomfördes kontroll för att säkerställa att gallring av allmän handling är genomförd.

Artikel 30-registret

Kontrollen genomförs två gånger per år genom att Artikel 30-registret efterlevs i form av stickprov på:

- lagring av personuppgifter på enskild medarbetares lagringsytor
- stickprov på lagring av personuppgifter på gemensamma lagringsytor

Stickprovskontroll gjordes under maj och juli månad samt november. De personuppgifter som finns lagrade på gemensamma lagringsytor är dokument som är rapporterade som register.

Personuppgifter och sekretess

Kontroll på om allmänna handlingar diarieförs och hanteras på rätt sätt genomförs kvartalsvis. Utlämnande av allmän handling sker genom beslut av VD eller Administrativ chef. Detta för att säkerställa så att sekretessbelagda handlingar inte lämnas ut felaktigt.

Utlämnande av allmän handling:

Totala antalet förekomster under perioden: 0 förfrågningar

Godkända utan anmärkningar under perioden: 0 förfrågningar

Antal avvikelser: 0

Ökad sjukfrånvaro

Ökad sjukskrivning

Varje månad granskas sjukanmälningar och flexitidsrapporter för att ge svar på om stress och ökad arbetsbelastning gör att sjukskrivningarna ökar.

Totala antalet timmar under perioden: 549 timmar

I timmarna ovan ingår en långtidssjukskriven (3 år) detta ärende är inte jobbrelaterat.

Bisyssla

Årlig genomgång av bisyssla

Bisyssla stäms av i samband med anställning och därefter årligen med samtlig personal i medarbetarsamtalen. Årets medarbetarsamtal är planerade till Q4. Bisysslan ska också vara registrerad i Heartpace.

Kommungemensamma granskningar - Barnrätt

Hur säkerställs respekten för, skyddet av och främjandet av barnets rättigheter, i enlighet med barnkonventionen, i verksamheten.

Granskning genomförd genom frågor som tillhandahålls tillsammans med särskild anvisning från stadskontoret.

Uppföljning intern kontroll 2022

Boplats Syd AB

Innehållsförteckning

Inledning	4
Ansvar	5
Arbetsgång vid internkontrollgranskning	6
Kommungemensamma granskningsområden	7
Direktåtgärder	8
Granskningar	9
Bolagets granskningar	9
Risk: Personuppgifter behandlas i strid med GDPR.....	9
Granskning: Gallring.....	9
Risk: Brister i sekretessen	9
Granskning: Kontroll av diarie.....	9
Risk: Manuellt ändrade uppgifter	10
Granskning: Manuell ändring av uppgifter.....	10
Risk: Kösystemet manipuleras	10
Granskning: Kösystemet manipuleras	10
Risk: Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukats.....	11
Granskning: Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukas	11
Risk: Efterlevnad köregler	11
Granskning: Efterlevnad regler	12
Granskning: Efterlevnad kravmallar	12
Risk: Konkurrerande förmedlingsverksamhet.....	12
Granskning: Konkurrerande förmedling	12
Risk: Ökad sjukfrånvaro	13
Granskning: Ökad sjukskrivning pga stress och ökad arbetsbelastning	13
Granskning: Ökad sjukfrånvaro pga Covid-19.....	14
Kommungemensamma granskningar.....	14
Risk: Barnrätt.....	14
Granskning: Barnrätt	14
Självskattning utifrån kommungemensamma kriterier för utvärdering av intern kontroll	17
Självskattning	17
Kontrollmiljö	17
Riskanalys.....	17
Kontrollaktiviteter	17
Kommunikation/information.....	17

Uppföljning/utvärdering	18
Självskattning	18
Kontrollmiljö	18
Riskanalys	19
Kontrollaktiviteter	19
Kommunikation/information.....	20
Uppföljning/utvärdering	21

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av internkontroll Januari och februari 2022

Bilaga 2: Uppföljning av internkontroll Mars och april 2022

Bilaga 3: Uppföljning av internkontroll maj-aug 2022

Bilaga 4: Uppföljning av internkontroll sept-nov 2022

Bilaga 5: Uppföljning av internkontroll december 2022



Inledning

Inledande text

Boplats Syd AB:s internkontrollplan för 2022 är framtagen utifrån de riskmatriser som tagits fram av verksamheterna. Planen omfattar både åtgärder och granskningar. Syftet med åtgärdsdelen är att dokumentera och genomföra nödvändiga åtgärder (direktåtgärder) som ska vidtas i en nära framtid. Syftet med granskningsdelen är att planera områden där särskild kontroll behövs.

Rapportering till styrelsen görs löpande under året och slutrapport lämnas på styrelsemötet i januari 2023.



Ansvar

Enligt Malmö stads reglemente för intern kontroll har nämnder och bolagsstyrelser det yttersta ansvaret för att den interna kontrollen är tillräcklig inom dess ansvarsområden och ska se till att det finns en organisering och ett systematiskt arbetssätt som säkerställer en god intern kontroll.

Ansvar för att internkontrollplanen följs upp och granskas ligger hos VD. Kontrollerna sker i samarbete med berörd personal i verksamheten.

VD rapporterar löpande till bolagsstyrelsen huruvida granskningar och åtgärder genomförts i enlighet med antagen internkontrollplan samt redogöra för resultatet av genomförda kontroller. Slutrapportering av hur arbetet med internkontrollplanen har fortlöpt sker vid styrelsemötet i januari 2023. Bolagsstyrelsen fattar beslut om rapport från föregående års internkontroll samt beslutar om årets internkontrollplan senast i februari månad. Bolagsstyrelsen ska senast i samband med årsanalysens upprättande, rapportera resultatet från uppföljningen av den interna kontrollen till kommunstyrelsen.

Arbetsgång vid internkontrollgranskning

Kontrollerna har genomförts planerat eller som stickprovskontroller under 2022.

Granskare som utsetts har relevant kunskap inom granskningsområdet men står inte i jävsförhållande till det som ska granskas. Efter genomförd granskning har konstaterade fel och brister lett till åtgärdsförslag från den som utfört granskningen. Granskare har efter genomförd kontroll rapporterat resultatet av granskningen till Teamchef, Administrativ chef eller till VD.



Kommungemensamma granskningsområden

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2021-10-12 om gemensamma granskningsområden för Malmö stads helägda bolag:

- barnrätt.

Denna ingår som obligatorisk granskning i bolagens internkontrollplaner för 2022 och har granskats på sätt som beskrivs i kommunstyrelsens ärende och stadskontorets anvisningar.



Direktåtgärder

Inga av de upptagna riskerna har föranlett direktåtgärder.



Granskningar

Bolagets granskningar

Risk: Personuppgifter behandlas i strid med GDPR

Beskrivning av risk

Ottillåtna personuppgifter sparas eller behandlas felaktigt

Granskning: Gallring

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Förmedlingssystemet Barbro

Syfte med granskningen:

Att ge svar på om gallringen av personuppgifter genomförs i enlighet med gallringspolicy

Omfattning/avgränsning:

Databasen Barbro

Granskningsmetod:

Kvartalsvis kontroll av databasen

Resultat

Enligt vår Arkiv- och gallringsplan ska handlingar och information som berör bostadssökande gallras regelbundet. Men i samband med att vi bytte förmedlingssystem så görs inte detta enligt plan. Det nya system som vi i dag arbetar i har ursprungligen tagits fram av Uppsala bostadsförmedling och i detta system finns ingen rutin för gallring inbyggd. Deras inställning är att ingen information som rör bostadssökande ska gallras. Vi har meddelat Stadsarkivet som är tillsynsansvarig samt vår styrelse att vi kommer att ta fram riktlinjer för hur gallring i det nya systemet bör ske och lägga fram detta som ett skalkrav i kommande systemutveckling.

Risk: Brister i sekretessen

Beskrivning av risk

Sekretessbelagda handlingar hanteras eller lämnas ut felaktigt

Granskning: Kontroll av diarie

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Diariet

Syfte med granskningen:

Att ge svar på om allmänna handlingar diarieförs och hanteras på rätt sätt

Omfattning/avgränsning:

Boplats Syds diarie

Granskningsmetod:

Kvartalsvis granskning av diariet

Resultat

Postöppning sker enligt delegationsordning. Den som öppnar posten ansvarar även för att diarieföra inkomna handlingar. Kontroll görs månadsvis och den visar att rutinen följs. Inga avvikelser.

Risk: Manuellt ändrade uppgifter**Beskrivning av risk**

Otillåtna ändringar av kötid, betalningar och personnummer

Granskning: Manuell ändring av uppgifter

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Förmedlingssystemet Barbro

Syfte med granskningen:

Att ge svar på om någon har ändrat uppgifter genom otillåten påverkan och dyl.

Omfattning/avgränsning:

Granskningen omfattar ändringar av kötider, personnummer och namn

Granskningsmetod:

Månadsvis granskning av:
Manuellt ändrad kötid
Ändrade personnummer

Resultat

Manuella ändringar av kötider, betalningar och personnummer kan göras av två behöriga personer i förening. Alla ändringar som görs granskas månadsvis i en rapport för internkontroll. Varje ändring i denna rapport går sedan igenom av kontrollansvarig och kontrolleras mot anteckningsloggen och redovisas i ledningsgruppen.

Rapporteras sammanfattande till styrelsen vid varje möte. Inga avvikelser har påträffats.

Risk: Kösystemet manipuleras**Beskrivning av risk**

Förmedlingssystemet manipuleras så att sökande kan gå före i kön.

Granskning: Kösystemet manipuleras

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Förmedlingssystemet Barbro

Syfte med granskningen:

Syftet med granskningen är att säkerställa att kösystemet inte kan manipuleras.

Omfattning/avgränsning:

Granskningen kommer att omfatta behörigheter och roller.

Granskningsmetod:

Alla behörigheter och roller i systemet kommer att gås igenom av systemförvaltaren kvartalsvis.

Resultat

Alla anställdas behörigheter och behörighetsnivåer sätts upp på en lista i Excel. Denna lista ändras vid sk "on boarding" och "off boarding" men även då någon anställd får förändrade arbetsuppgifter. Listan hanteras av systemadministratören som är den som även hanterar behörighetsnivåerna. Listan granskas sedan av administrativa chefen eller Teamchefen för MDU. Behörighetsnivåerna kontrolleras samtidigt som man gör internkontroll rapporten varje månad. Inga avvikelser har påträffats.

Risk: Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukats**Beskrivning av risk**

Fusk eller manipulation av kösystemet kan påvisas

Granskning: Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukas

Syfte med granskningen:

Syftet med granskningen är att ge svar på om eventuellt missbruk av systemet har skadat förtroendet

Omfattning/avgränsning:

Granskningen ska svara på i vilken omfattning förtroendet för Boplats Syds verksamhet skadats av eventuellt missbruk av förmedlingssystemet

Granskningsmetod:

Granskningen kommer att ske genom en nöjdkundundersökning som vänder sig både till hyresvärdar och bostadssökande

Resultat

Under våren 2022 genomfördes Boplats Syd Nöjdkundundersökning. 7900 bostadssökande och 71 hyresvärdar bjöds in. Svarefrekvensen var 25% bland bostadssökande och 48% bland hyresvärdarna. Resultatet visar att nöjdheten är fortsatt hög hos både hyresvärdar och bostadssökande.

Slutsatser:

I undersökningen ställs den specifika frågan hur stort förtroende de tillfrågade har för Boplats Syd. Svaren visar fortsatt högt förtroende i båda kundgrupperna

Risk: Efterlevnad köregler**Beskrivning av risk**

Vi eller fastighetsägaren brister i att följa köreglerna. Vilket kan medföra att bostadssökande får oriktiga fördelar eller nackdelar.

Granskning: Efterlevnad regler

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Förmedling av lägenheter till befintliga hyresgäster
Nollställning av kötid efter kontrakt

Syfte med granskningen:

Ge svar på om reglerna efterlevs och identifiera eventuella brister

Omfattning/avgränsning:

Alla förmedlade lägenheter

Granskningsmetod:

Månadsvis genomgång:
Av alla lägenheter förmedlade till boende
Kontroll av kötider efter kontrakt

Resultat

Varje månad tas en internkontrollrapport ut från förmedlingssystemet. Från denna granskar vi alla tilldelningar av lägenheter och jämför inflyttningsdatum mot den nollställda kötiden på den som fått kontrakt på den aktuella lägenheten. Alla personer som har tilldelats kontrakt har även automatiskt fått nollställda kötider. Några fåtal avvikelser har förekommit där kund flyttat in tidigare eller senare än ursprungligt datum. Detta får korrigeras manuellt i efterhand.

Granskning: Efterlevnad kravmallar

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Förmedlade lägenheter

Syfte med granskningen:

Ge svar på om kravmallarna följs och identifiera eventuella brister

Omfattning/avgränsning:

Alla förmedlade lägenheter

Granskningsmetod:

Kvartalsvis uppföljning av använda kravmallar

Risk: Konkurrerande förmedlingsverksamhet

Beskrivning av risk

Konkurrenter växer sig större och våra anslutna fastighetsägare och sökande lämnar

Granskning: Konkurrerande förmedling

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Hur förmedlingen i vårt förmedlingsområde utvecklas

Syfte med granskningen:

Att ge svar på i vilken grad vi är konkurrensutsatta

Omfattning/avgränsning:

Geografiskt avgränsat till förmedling i Skåne

Granskningsmetod:

Regelbunden kontroll av vilka hyresvärdar som förmedlar lägenheter via våra konkurrenters hemsida/verktyg

Löpande uppföljning av de hyresvärdar som vi har förmedlingsöverenskommelser med. Om någon hyresvärd upphör att lämna in lägenheter ska det följas upp.

Resultat

Kontroll av privata förmedlingars hemsidor görs kontinuerligt månadsvis i internkontroll. I några fall har vi hyresvärdar som testkör andra förmedlingsalternativ då man anser att det inte räcker med oss eftersom vi inte är rikstäckande. Dessa hyresvärdar har ofta lägenheter i hela Sverige men väljer att fortfarande lämna lägenheter till Boplats Syd som har fler potentiella kunder i södra Sverige. Boplats Syd har inrättat en hyresvärdansvarig och denna person är kontinuerligt i kontakt med hyresvärdar som använder andra förmedlingstjänster än Boplats Syd.

Risk: Ökad sjukfrånvaro**Beskrivning av risk**

Sjukskrivningarna ökar

Granskning: Ökad sjukskrivning pga stress och ökad arbetsbelastning

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Sjukanmätningar och flexrapporter.

Syfte med granskningen:

Att ge svar på om stress och ökad arbetsbelastning gör att sjukskrivningarna ökar

Omfattning/avgränsning:

Granskningen omfattar all personal på Boplats Syd

Granskningsmetod:

Månadsvis kontroll av flexavstämning och sjukfrånvaro

Resultat

Bolaget gör frånvaroavstämning varje månad. Frånvaron granskas månadsvis i samband med internkontroll. Varje teamchef får ut listor för granskning och eventuellt samtal med medarbetaren. Boplats Syd har en långtidssjukskriven (3 år) och under året haft 2 längre sjukskrivningar där personerna är tillbaks i tjänst. Frånvaron i dessa tre fall är inte arbetsrelaterade.

Granskning: Ökad sjukfrånvaro pga Covid-19

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Sjukfrånvaro

Syfte med granskningen:

Att ge svar på om sjukfrånvaron ökat pga Covid-19

Omfattning/avgränsning:

Alla personal på Boplats Syd AB

Granskningsmetod:

Månadsvis uppföljning av sjukfrånvaro

Resultat

All frånvaro granskas månadsvis genom att varje teamchef granskar frånvarorapporterna. Vid hög frånvaro tas diskussion med den anställde. Vi kan inte se att sjukfrånvaron har ökat pga Covid-19 men fler har i större omfattning jobbat hemifrån då de eller barnen varit förkylda.

Kommungemensamma granskningar

Risk: Barnrätt

Beskrivning av risk

Risk för att barnkonventionen inte uppfylls på grund av brist på kompetens och systematik, vilket kan leda till att Malmöborna inte får rätt insats eller service och att barnets rättigheter inte tillgodoses i enlighet med barnkonventionen.

Granskning: Barnrätt

Områden och tillhörande rutiner som ska granskas:

Nämnders och bolags arbete för att säkerställa respekten för, skyddet av och främjandet av barnets rättigheter, i enlighet med barnkonventionen, i sina verksamheter.

Syfte med granskningen:

Syftet med granskningen är att undersöka hur nämnder och bolag säkerställer respekten för, skyddet av och främjandet av barnets rättigheter, i enlighet med barnkonventionen, i sina verksamheter.

Omfattning/avgränsning:

Granskningen omfattar nämnder och bolag.

Granskningsmetod:

Granskning kommer att göras genom frågor som tillhandahålls tillsammans med särskild anvisning från stadskontoret.

Resultat

Frågor:

1. Hur säkerställer nämnden/bolaget att prövning av barnets bästa och/eller barnkonsekvensanalys genomförs i åtgärder och beslut som berör barn direkt eller indirekt

- i individärenden?
- som rör grupp av barn/alla barn?

2. Hur säkerställer nämnden/bolaget att barn får uttrycka sina åsikter i frågor som rör dem och att dessa beaktas i beslut

- i individärenden?
- som rör grupp av barn/alla barn?

3. Görs det systematisk uppföljning att aspekterna från fråga 1 och 2 har beaktats i åtgärder och beslut

- i individärenden? Ja/Nej
 - Om ja, på vilket sätt? Om nej, varför inte?
- som rör grupp av barn/alla barn? Ja/Nej
 - Om ja, på vilket sätt? Om nej, varför inte?

4. Hur arbetar nämnden/bolaget för att säkerställa att enskilda barn och grupper av barn kan ta del av sina rättigheter på lika villkor som andra?

Svar:

1. Boplats Syd är en bostadsförmedling och äger inga hyresfastigheter själv. Vi förmedlar de lägenheter som anslutna hyresvärdar lämnar till oss på ett transparent sätt efter en rak kö. Den bostadssökande som har längst kötid och som uppfyller hyresvärdens grundkrav angående till exempel ekonomi och skötsamhet är den som ska tilldelas lägenheten. Det finns ingen förtur och hela förmedlingsprocessen är helt transparent.

För att kunna ställa sig i vår bostadskö måste man vara fyllda 17 år och för att kunna söka lägenhet och skriva kontrakt måste man ha fyllt 18 år.

I själva förmedlingsprocessen görs inga prövningar utifrån barnens bästa i individärenden eller som rör grupp av barn/alla barn.

Bostadsbristen har varit ett påtagligt problem under många år i Sverige, och i synnerhet i storstadsregionerna. Men det är också viktigt att konstatera att bostadsbristen inte drabbar alla på samma sätt. För en stor del av befolkningen är bostadsbristen inte ett akut problem, då de ändå kan efterfråga bostad. Bostadsbristen är mest kännbar bland hushåll med svag betalningsförmåga. I denna grupp ingår inte bara hushåll som mottager försörjningsstöd, det finns även en betydande andel barnfamiljer som får bostadsbidrag eller barnbidrag. Boplats Syd ser därför ett tydligt behov av att förståelsen för försörjningsstöd, bostadsbidrag och barnbidrag ökar så att fler fastighetsägare accepterar detta som inkomst. Detta är lagstadgade offentliga trygghetssystem som är skapade för att ge möjligheter just för de hushåll som behöver bostad, men som inte godkänns av flera hyresvärdar idag. Konsekvenserna blir att hushåll som får dessa stöd inte kan efterfråga en lika stor del av hyresbeståndet som de annars skulle kunna efterfråga.

Boplats Syd har regelbundna träffar med alla hyresvärdar vi samarbetar med och vid dessa tillfällen diskuterar vi alltid hyresvärdens krav och vilka möjligheter som finns att förenkla dessa.

I remissvar och debattinlägg har vi också både nationellt och regionalt efterlyst ett större fokus på det befintliga bostadsbeståndet, där hyrorna ligger på en nivå som inkomstsvaga hushåll kan efterfråga.

För att motverka den specifika bostadsbristen bland hushåll med låg betalningsförmåga, behöver hyran i

delar av det befintliga hyresbeståndet förbli låg nog för att dessa grupper ska kunna efterfråga dem. För att säkerställa att dessa lägenheter renoveras och förvaltas ansvarsfullt så att beståndet av denna typ av lägenheter inte sjunker så skulle till exempel MKB kunna spela en stor och viktig roll genom att i högre grad köpa än bygga lägenheter. På detta sätt skulle det befintliga bostadsbeståndet garanteras en trygg och ansvarsfull förvaltning utan att utarmas.

2. Denna fråga är inte tillämplig för verksamheten eftersom vi inte har någon relation med den som inte är myndig.





3. Boplats Syd har regelbundna träffar med alla hyresvärdar vi samarbetar med och vid dessa tillfällen diskuterar vi alltid hyresvärdens krav och vilka möjligheter som finns att förenkla dessa. Som en del av utvärderingen av 2022 gjordes en sammanställning av de hyresvärdar vi förmedlar åt och de krav som ställs av respektive hyresvärd. Detta planerar vi att genomföra årligen för att möjliggöra ett än mer systematiskt arbete

4. Det vi främst kan göra för att enskilda barn och grupper av barn ska kunna ta del av sina rättigheter på lika villkor är att säkerställa att så många lägenheter som möjligt lämnas till vår transparanta förmedling fri från diskriminering samtidigt som vi fortsätter vårt påverkansarbete kring hyresvärdens krav och deras syn på trygghetssystemen.





Självskattning utifrån kommungemensamma kriterier för utvärdering av intern kontroll

Självskattning





Kontrollmiljö

Kriterium	Bedömning
Ansvar och befogenheter tydliggjorda	 Tillfredsställande
Anvisningar antagna för intern kontroll	 Tillfredsställande
Effektiv arbetsstruktur för arbetet med intern kontroll	 Tillfredsställande
Ledningsgrupperna tar ansvar för fungerande kontrollmiljö	 Tillfredsställande




Risakanalys

Kriterium	Bedömning
Risker bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens och dokumenteras	 Tillfredsställande
Risakanalysen innehåller risker av varierande art	 Tillfredsställande
Risakanalysen är underlag för åtgärder och granskningar	 Tillfredsställande
Risakanalysen kommuniceras med nämnden/styrelsen	 Tillfredsställande

Kontrollaktiviteter

Kriterium	Bedömning
Det finns en relevant och konsekvent genomförd granskningsmetodik	 Tillfredsställande
Granskningar är dokumenterade och kända	 Tillfredsställande
Granskningar och åtgärder är anpassade och utvärderade i förhållande till riskanalys	 Tillfredsställande
Oberoende i förhållande till processen som granskas	 Tillfredsställande

Kommunikation/information

Kriterium	Bedömning
Ledningsgrupperna hanterar kontinuerligt intern kontroll-frågor	 Tillfredsställande
Informationstillgången är tillräcklig	 Tillfredsställande
Nya chefer får introduktion om intern kontroll	 Tillfredsställande

Uppföljning/utvärdering












Kriterium	Bedömning
Åtgärder vidtas vid konstaterade avvikelser	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande
Återkoppling görs till förvaltnings-/bolagsledningen	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande
Återkoppling görs till nämnden/styrelsen	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande
Återkoppling till berörda medarbetare	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande

Självskattning




Kontrollmiljö

Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
Ansvar och befogenheter tydliggjorda	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande	Finns det nedskrivet vem/vilken funktion som har vilket ansvar avseende arbetet med intern kontroll, d.v.s. vem gör vad på olika nivåer?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Anvisningar antagna för intern kontroll	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande	Finns det antagna anvisningar för arbetet med intern kontroll inom nämnden/bolaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Effektiv arbetsstruktur för arbetet med intern kontroll	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande	Finns det en dokumenterad tidsplanering över året för arbetet med intern kontroll?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Sker utvärdering, uppföljning och förbättring av kontrollmiljön årligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Sker genomförande och uppföljning enligt uppgjord plan och beslutad struktur?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Ledningsgrupperna tar ansvar för fungerande kontrollmiljö	<input checked="" type="radio"/> Tillfredsställande	Tas frågor om intern kontroll kontinuerligt upp på ledningsgrupper på olika nivåer?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Behandlas riskanalyser, planering och resultat av åtgärder/granskningar regelbundet av ledningsgruppen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

Risicanalys

Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
Risker bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens och dokumenteras	 Tillfredsställande	Finns det en dokumenterad riskanalys där riskerna är bedömda utifrån sannolikhet och konsekvens?	 Ja
Riskanalysen innehåller risker av varierande art	 Tillfredsställande	Innehåller riskanalysen risker av varierande art, t.ex. verksamhet, ekonomi, förtroende? Har dessa risker övervägts och dokumenterats?	 Ja
		Omfattar riskanalysen risker inom såväl verksamhet som stödprocesser?	 Ja
		Omfattar riskanalysen risker av såväl strategisk som operativ karaktär?	 Ja
Risicanalysen är underlag för åtgärder och granskningar	 Tillfredsställande	Utgör riskanalysen underlag för planering av vad som är viktigast att kontrollera/granska samt planering för vad som är viktigast att åtgärda?	 Ja
Riskanalysen kommuniceras med nämnden/styrelsen	 Tillfredsställande	Får nämnden/styrelsen information om förvaltningens/bolagets riskanalysarbete?	 Ja
		Bedöms informationen leda till att nämnden/styrelsen blir involverad?	 Ja



Kontrollaktiviteter

Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
Det finns en relevant och konsekvent genomförd granskningsmetodik	 Tillfredsställande	Finns det definierade relevanta metoder för respektive granskning i kontrollplanen (gransknings sätt, urval, omfattning, frekvens etc.)?	 Ja
		Genomförs kontrollaktiviteterna metodiskt och i passande omfattning i förhållande till risk?	 Ja











Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
		Genomförs kontrollerna konsekvent och utan undantag?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Granskningar är dokumenterade och kända	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfredsställande	Dokumenteras metod för och resultat av genomförda granskningar i granskningsrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Är åtgärder tydligt beskrivna så att det framgår vad som ska göras och varför?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Granskningar och åtgärder är anpassade och utvärderade i förhållande till riskanalys	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfredsställande	Har granskningsområden i kontrollplanen en grund i en dokumenterad riskanalys?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Har åtgärderna bedömts utifrån effektivitet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Bedöms kontrollkostnader mot kontrollnytta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Oberoende i förhållande till processen som granskas	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfredsställande	Har eventuell jävsproblematik och oberoende övervägts i valet av granskare och metod för granskningar och inbyggda kontroller?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

Kommunikation/information

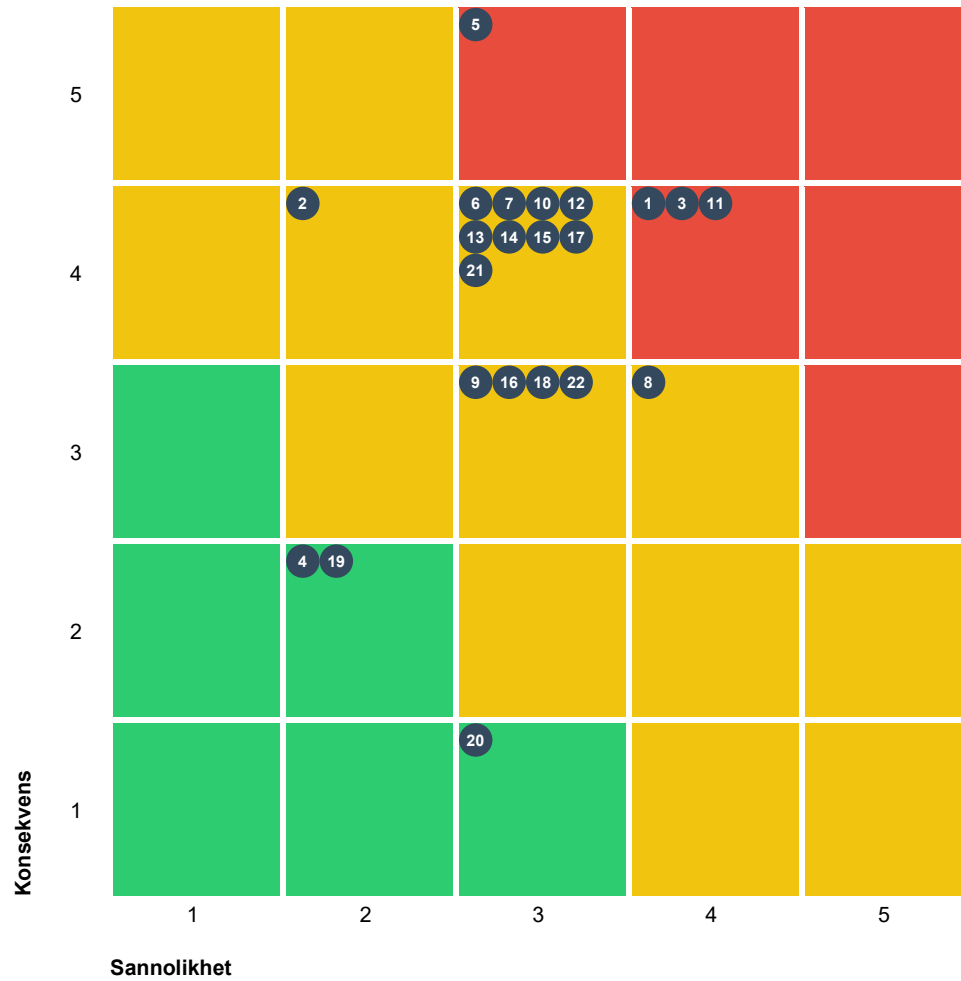
Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
Ledningsgrupperna hanterar kontinuerligt intern kontroll-frågor	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfredsställande	Kommuniceras planering och uppföljning av internkontrollarbetet kontinuerligt av ledningsgrupper på övergripande nivå (avdelningsnivå eller motsvarande)?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Informationstillgången är tillräcklig	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfredsställande	Finns information om förvaltningens/bolagets internkontrollarbete tillgängligt på intranätet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Har medarbetarna tillräcklig tillgång till relevant information för att en god intern kontroll ska uppnås?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
Nya chefer får introduktion om intern kontroll	 Tillfredsställande	Får nyanställda chefer, som en del i introduktionen, information och utbildning om internkontrollarbete och sitt eget ansvar?	 Ja

Uppföljning/utvärdering

Kriterium	Bedömning	Fråga	Frivillig bedömning
Åtgärder vidtas vid konstaterade avvikelser	 Tillfredsställande	Föreslås och genomförs åtgärder/förbättringar utifrån konstaterade avvikelser vid granskningar?	 Ja
		Används informationen i rapportering från granskningar i det reguljära kvalitetsarbetet?	 Ja
		Finns exempel under året där arbetet med intern kontroll (riskanalyser, åtgärder och granskningar) lett till bättre verksamhet och minskad risk?	 Ja
Återkoppling görs till förvaltnings-/bolagsledningen	 Tillfredsställande	Görs återkoppling till förvaltnings-/bolagsledningen av resultatet av internkontrollarbetet?	 Ja
Återkoppling görs till nämnden/styrelsen	 Tillfredsställande	Görs återkoppling till nämnden/styrelsen av resultatet av internkontrollarbetet?	 Ja
Återkoppling till berörda medarbetare	 Tillfredsställande	Görs återkoppling till berörda medarbetare av resultatet av internkontrollarbetet?	 Ja

Riskmatris - 2023 (Boplats Syd AB)



4 Hög 15 Medel 3 Låg Totalt: 22



Hög	Konsekvens	Sannolikhet
Medel	5 Synnerligen allvarligt	Nästintill säkert
Låg	4 Allvarligt	Troligt
	3 Påtagligt	Möjligt
	2 Kännbart	Föga troligt
	1 Knappt kännbart	Nästintill omöjligt

Riskkategori	Risk	Enhet	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Verksamhet	1 Bristande tillgänglighet	Boplats Syd AB	4. Troligt	4. Allvarligt	16	Granskning	Ja
Verksamhet	2 Efterlevnad köregler - Felaktig handläggning	Boplats Syd AB	2. Föga troligt	4. Allvarligt	8	Granskning	Ja
Verksamhet	3 Konkurrerande förmedlingsverksamhet	Boplats Syd AB	4. Troligt	4. Allvarligt	16	Granskning	Ja
Verksamhet	4 Borttagning av spärr i förmedlingsystemet	Boplats Syd AB	2. Föga troligt	2. Kännbart	4	Granskning	Ja
Förtroende	5 Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukats	Boplats Syd AB	3. Möjlig	5. Synnerligen allvarligt	15	Granskning	Ja
Ekonomisk/Finansiell	6 Antalet betalande minskar	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
Ekonomisk/Finansiell	7 Risk för bristande följsamhet mot skattelagstiftning kopplat till förmåner	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
HR	8 Kompetens saknas i den egna organisationen	Boplats Syd AB	4. Troligt	3. Påtagligt	12	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
HR	9 Nyckelpersoner slutar	Boplats Syd AB	3. Möjlig	3. Påtagligt	9	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej

Riskkategori	Risk	Enhet	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
HR	10 Antalet förmedlade lägenheter minskar	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
HR	11 Ökad sjukfrånvaro	Boplats Syd AB	4. Troligt	4. Allvarligt	16	Granskning	Ja
Kommunikation	12 Personuppgifter behandlas i strid med GDPR (artikel 30-registret)	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
Kommunikation	13 Brister i sekretessen	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
Informationssäkerhet	14 Manuellt ändrade uppgifter	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
Informationssäkerhet	15 Kösystemet manipuleras	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
Informationssäkerhet	16 Driftstörningar	Boplats Syd AB	3. Möjlig	3. Påtagligt	9	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
Informationssäkerhet	17 Behörigheter för medarbetare	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Granskning	Ja
Informationssäkerhet	18 Behörigheter för agenter (hyresvärdar)	Boplats Syd AB	3. Möjlig	3. Påtagligt	9	Granskning	Ja
Informationssäkerhet	19 Bibehållen kötid	Boplats Syd AB	2. Föga troligt	2. Kännbart	4	Granskning	Ja
Informationssäkerhet	20 Gallring av allmänna handlingar	Boplats Syd AB	3. Möjlig	1. Knappt kännbart	3	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
Upphandling/Inköp	21 Felaktiga direktupphandlingar	Boplats Syd AB	3. Möjlig	4. Allvarligt	12	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms	Nej

Riskkategori	Risk	Enhet	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
						räcka	
Arbetsmiljö	22 Personalen utsätts för hot	Boplats Syd AB	3. Möjlig	3. Påtagligt	9	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej

Risicanalys 2023

Boplats Syd AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bruttolista.....	4
Verksamhet.....	4
Förtroende.....	4
Ekonomisk/Finansiell.....	5
HR.....	5
Kommunikation.....	6
Informationssäkerhet.....	6
Upphandling/Inköp.....	8
Arbetsmiljö.....	8
Risker som ligger till grund för kommungemensamma granskningar.....	9
Verksamhet.....	9
Ekonomisk/Finansiell.....	9



Inledning

Boplats Syd AB:s internkontrollplan för 2023 är framtagen utifrån de riskmatriser som tagits fram ute i verksamheterna och i styrelsen. Planen omfattar granskningar där syftet är att planera områden där särskild kontroll behövs.

Rapportering till styrelsen görs minst en gång per kvartal.






Bruttolista


Här visas alla risker uppdelade utifrån de riskkategorier som används i Malmö stad. Samtliga riskkategorier visas oavsett om det finns risker kopplade till dem eller ej.

Kommungemensamma risker finns under en separat rubrik.

Verksamhet

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Efterlevnad köregler - Felaktig handläggning	2. Föga troligt	4. Allvarligt	8 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk <i>Vi eller fastighetsägaren brister i att följa köreglerna. Vilket kan medföra att bostadssökande får oriktiga fördelar eller nackdelar.</i>					
Riskansvarig <i>Emelie Backman</i>					
Konkurrerande förmedlingsverksamhet	4. Troligt	4. Allvarligt	16 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk <i>Konkurrenter växer sig större och våra anslutna fastighetsägare och sökande lämnar</i>					
Riskansvarig <i>Farshid Azadfar</i>					
Borttagning av spärr i förmedlingsystemet	2. Föga troligt	2. Kännbart	4 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk <i>En sökande som blivit spärrad i förmedlingssystemet och sedan fått spärren borttagen innan förfallodatum.</i>					
Riskansvarig <i>Nermin Delilovic</i>					

Förtroende




Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukats	3. Möjlig	5. Synnerligen allvarligt	15 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk <i>Fusk eller manipulation av kösystemet kan påvisas</i>					
Riskansvarig					


Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Nermin Delilovic					

Ekonomisk/Finansiell



Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Antalet betalande minskar	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
<p>Beskrivning av risk Färre kunder betalar sin köavgift. Intäkterna minskar.</p> <p>Riskansvarig Frans Stoops</p>					

HR


Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Kompetens saknas i den egna organisationen	4. Troligt	3. Påtagligt	12 	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räckta	Nej
<p>Beskrivning av risk Eftersom vi är ett litet bolag så finns det inte möjlighet för oss att själva ha den kompetens som krävs i alla delar.</p> <p>Riskansvarig Frans Stoops</p>					
Nyckelpersoner slutar	3. Möjlig	3. Påtagligt	9 	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räckta	Nej
<p>Beskrivning av risk I en liten organisation blir det svårt att upprätthålla kompetens och leverens om nyckelpersoner slutar</p> <p>Riskansvarig Frans Stoops</p>					
Antalet förmedlade lägenheter minskar	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räckta	Nej
<p>Beskrivning av risk Byggandet av nya lägenheter minskar och färre lägenheter lämnas till oss för förmedling. Stigande räntor, ökande bygg- och materielkostnader samt leveransproblem skapar osäkerhet på bostadsmarknaden.</p>					







Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Riskansvarig Farshid Azadfar					
Ökad sjukfrånvaro	4. Troligt	4. Allvarligt	16 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk Sjukskrivningarna ökar					
Riskansvarig Frans Stoops					

Kommunikation

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Personuppgifter behandlas i strid med GDPR (artikel 30-registret)	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk Ottillåtna personuppgifter sparas eller behandlas felaktigt					
Riskansvarig Nermin Delilovic					
Brister i sekretessen	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk Sekretessbelagda handlingar hanteras eller lämnas ut felaktigt					
Riskansvarig Frans Stoops					

Informationssäkerhet

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Manuellt ändrade uppgifter	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk Ottillåtna ändringar av kötid, betalningar och personnummer					
Riskansvarig Nermin Delilovic					

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Kösystemet manipuleras	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
<p>Beskrivning av risk Förmedlingssystemet manipuleras så att sökande kan gå före i kön.</p> <p>Riskansvarig Nermin Delilovic</p>					
Driftstörningar	3. Möjlig	3. Påtagligt	9 	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
<p>Beskrivning av risk Vi drabbas av driftstörningar som gör att vi och våra kunder inte kommer åt vårt förmedlingssystem.</p> <p>Riskansvarig Nermin Delilovic</p>					
Behörigheter för medarbetare	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
<p>Beskrivning av risk Anställda som bytt tjänst eller slutat har kvar behörigheter.</p> <p>Riskansvarig Nermin Delilovic</p>					
Behörigheter för agenter (hyresvärdar)	3. Möjlig	3. Påtagligt	9 	Granskning	Ja
<p>Beskrivning av risk Anställda som slutat hos hyresvärd har kvar behörighet till hyresvärdsportalen eller hyresvärdar som inte längre lämnar några lägenheter har kvar inloggning.</p> <p>Riskansvarig Nermin Delilovic</p>					
Bibehållen kötid	2. Föga troligt	2. Kännbart	4 	Granskning	Ja
<p>Beskrivning av risk Enligt Bostadsförmedlingens kö- och förmedlingsregler ska den sökandes nya kötid räknas från inflyttningsdatumet med undantag från, studentbostäder, korttidskontrakt.</p> <p>Riskansvarig Nermin Delilovic</p>					
Gallring av allmänna handlingar	3. Möjlig	1. Knappt kännbart	3 	Befintliga åtgärder/inbyggda	Nej

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
				kontroller bedöms räcka	
<p>Beskrivning av risk Gallra allmänna handlingar enligt gallringsplan</p> <p>Riskansvarig Frans Stoops</p>					

Upphandling/Inköp


Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Felaktiga direktupphandlingar	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
<p>Beskrivning av risk Otillåtna direktupphandlingar genomförs</p> <p>Riskansvarig Frans Stoops</p>					

Arbetsmiljö


Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till internkontrollplan
Personalen utsätts för hot	3. Möjlig	3. Påtagligt	9 	Befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka	Nej
<p>Beskrivning av risk Besökare uppträder hotfullt</p> <p>Riskansvarig Emelie Backman</p>					

Risker som ligger till grund för kommungemensamma granskningar

Verksamhet

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till plan
Bristande tillgänglighet	4. Troligt	4. Allvarligt	16 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk <i>Risk för att alla människor inte kan ta del av stadens verksamheter, insatser och tjänster på grund av att tillgänglighetsbrister inte löpande identifieras och åtgärdas. Det kan leda till bristande likvärdighet, diskriminering och till att mänskliga rättigheter inte tillgodoses.</i>					

Ekonomisk/Finansiell

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Vidare hantering	Till plan
Risk för bristande följsamhet mot skattelagstiftning kopplat till förmåner	3. Möjlig	4. Allvarligt	12 	Granskning	Ja
Beskrivning av risk <i>Risk för bristande följsamhet mot skattelagstiftningen när det handlar om förmåner på grund av bristande kunskaper och dålig följsamhet mot rutiner eller brister i dessa, vilket kan leda till ekonomiska konsekvenser och ifrågasatt förtroende från allmänheten.</i>					

Internkontrollplan 2023

Boplats Syd AB



Innehållsförteckning

Inledning	3
Ansvar	4
Arbetsgång vid internkontrollgranskning	5
Förvaltningschefens rapportering	6
Inbyggda kontroller	7
Åtgärder	8
Granskningar	9
Bolagets granskningar	9
Personuppgifter behandlas i strid med GDPR (artikel 30-registret)	9
Brister i sekretessen	9
Manuellt ändrade uppgifter	10
Kösystemet manipuleras	10
Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukats	11
Efterlevnad köregler - Felaktig handläggning	11
Konkurrerande förmedlingsverksamhet	12
Antalet betalande minskar	12
Ökad sjukfrånvaro	13
Behörigheter för medarbetare	13
Behörigheter för agenter (hyresvärdar)	14
Bibehållen kötid	15
Borttagning av spärr i förmedlingsystemet	15
Kommungemensamma granskningar	16
Bristande tillgänglighet	16
Risk för bristande följsamhet mot skattelagstiftning kopplat till förmåner	17

Inledning

Boplats Syd AB:s internkontrollplan för 2023 är framtagen utifrån de riskmatriser som tagits fram ute i verksamheterna och i styrelsen. Planen omfattar granskningar där syftet är att planera områden där särskild kontroll behövs.

Rapportering till styrelsen görs en gång per kvartal.



Ansvar

Enligt Malmö stads reglemente för intern kontroll har bolagsstyrelsen det yttersta ansvaret för att den interna kontrollen är tillräcklig inom dess ansvarsområden och ska se till att det finns en organisering och ett systematiskt arbetssätt som säkerställer en god intern kontroll.

Ansvar för att internkontrollplanen följs upp och granskas ligger hos VD. Kontrollerna kommer att ske i samarbete med berörd personal i verksamheten.

Arbetsgång vid internkontrollgranskning

Kontrollerna kommer att genomföras löpande enligt plan eller som stickprovskontroller alternativt punktåtgärder under 2023.



Förvaltningschefens rapportering

Löpande rapportering sker till ledningsgruppen och styrelsen under året. Slutrapportering av hur arbetet med internkontrollplanen har fortlöpt sker vid styrelsemötet i januari 2024.



Inbyggda kontroller

Verksamheterna har flera olika inbyggda kontroller för risker upptagna i riskmatrisen. Dessa risker är markerade med " befintliga åtgärder/inbyggda kontroller bedöms räcka



Åtgärder

Inga av de upptagna riskerna har föranlett direktåtgärder



Granskningar

Bolagets granskningar

Personuppgifter behandlas i strid med GDPR (artikel 30-registret)

Beskrivning av risk

Otillåtna personuppgifter sparas eller behandlas felaktigt

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Gallring
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Förmedlingssystemet Barbro
Syfte med granskningen: Att ge svar på om gallringen av personuppgifter genomförs i enlighet med gallringpolicy
Omfattning/avgränsning: Databasen Barbro
Granskningsmetod: Kvartalsvis kontroll av databasen
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Brister i sekretessen

Beskrivning av risk

Sekretessbelagda handlingar hanteras eller lämnas ut felaktigt

Riskansvarig

Frans Stoops

Granskning
Kontroll av diarie
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Diariet
Syfte med granskningen: Att ge svar på om allmänna handlingar diarieförs och hanteras på rätt sätt
Omfattning/avgränsning: Boplats Syds diarie
Granskningsmetod: Kvartalsvis granskning av diariet

Granskning
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Manuellt ändrade uppgifter

Beskrivning av risk

Otillåtna ändringar av kötid, betalningar och personnummer

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Manuell ändring av uppgifter
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Förmedlingssystemet Barbro
Syfte med granskningen: Att ge svar på om någon har ändrat uppgifter genom otillåten påverkan och dyl.
Omfattning/avgränsning: Granskningen omfattar ändringar av kötider, personnummer och namn
Granskningsmetod: Månadsvis granskning av: Manuellt ändrad kötid Ändrade personnummer
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Kösystemet manipuleras

Beskrivning av risk

Förmedlingssystemet manipuleras så att sökande kan gå före i kön.

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Kösystemet manipuleras
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Förmedlingssystemet Barbro
Syfte med granskningen: Syftet med granskningen är att säkerställa att kösystemet inte kan manipuleras.

Granskning
Omfattning/avgränsning: Granskningen kommer att omfatta behörigheter och roller.
Granskningsmetod: Alla behörigheter och roller i systemet kommer att gå igenom av systemförvaltaren kvartalsvis.
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och till styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukats

Beskrivning av risk

Fusk eller manipulation av kösystemet kan påvisas

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Förtroendet skadas på grund av att systemet missbrukas
Syfte med granskningen: Syftet med granskningen är att ge svar på om eventuellt missbruk av systemet har skadat förtroendet
Omfattning/avgränsning: Granskningen ska svara på i vilken omfattning förtroendet för Boplats Syds verksamhet skadats av eventuellt missbruk av förmedlingssystemet
Granskningsmetod: Granskningen kommer att ske genom en nöjdhetsundersökning som vänder sig både till hyresvärdar och bostadssökande
Rapportering av resultat till: Till ledningsgrupp och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Resultat av nöjd kundindex december 2022

Efterlevnad köregler - Felaktig handläggning

Beskrivning av risk

Vi eller fastighetsägaren brister i att följa köreglerna. Vilket kan medföra att bostadssökande får oriktiga fördelar eller nackdelar.

Riskansvarig

Emelie Backman

Granskning
Efterlevnad kravmallar
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Förmedlade lägenheter

Granskning
<p>Syfte med granskningen: Ge svar på om kravmallarna följs och identifiera eventuella brister</p>
<p>Omfattning/avgränsning: Alla förmedlade lägenheter</p>
<p>Granskningsmetod: Kvartalsvis uppföljning av använda kravmallar</p>
<p>Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgrupp och styrelsen.</p>
<p>Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande kvartalsvis</p>

Konkurrerande förmedlingsverksamhet

Beskrivning av risk

Konkurrenter växer sig större och våra anslutna fastighetsägare och sökande lämnar

Riskansvarig

Farshid Azadfar

Granskning
<p>Konkurrerande förmedling</p>
<p>Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Hur förmedlingen i vårt förmedlingsområde utvecklas</p>
<p>Syfte med granskningen: Att ge svar på i vilken grad vi är konkurrensutsatta</p>
<p>Omfattning/avgränsning: Geografiskt avgränsat till förmedling i Skåne</p>
<p>Granskningsmetod: Regelbunden kontroll av vilka hyresvärdar som förmedlar lägenheter via våra konkurrenters hemsida/verktyg Löpande uppföljning av de hyresvärdar som vi har förmedlingsöverenskommelser med. Om någon hyresvärd upphör att lämna in lägenheter ska det följas upp.</p>
<p>Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen</p>
<p>Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal</p>

Antalet betalande minskar

Beskrivning av risk

Färre kunder betalar sin köavgift. Intäkterna minskar.

Riskansvarig

Frans Stoops

Granskning
Antalet betalande minskar
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Ekonomiuppföljning av intäkter
Syfte med granskningen: Se så intäkterna inte minskar
Omfattning/avgränsning: Förmedlingssystemet Barbro
Granskningsmetod: Kontrollera i Barbro och i BI så antalet betalande i bostadskön inte minskar
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Ökad sjukfrånvaro

Beskrivning av risk

Sjukskrivningarna ökar

Riskansvarig

Frans Stoops

Granskning
Ökad sjukskrivning pga stress och ökad arbetsbelastning
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Sjukanmätningar och flexrapporter.
Syfte med granskningen: Att ge svar på om stress och ökad arbetsbelastning gör att sjukskrivningarna ökar
Omfattning/avgränsning: Granskningen omfattar all personal på Boplats Syd
Granskningsmetod: Månadsvis kontroll av flexavstämning och sjukfrånvaro
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Behörigheter för medarbetare

Beskrivning av risk

Anställda som bytt tjänst eller slutat har kvar behörigheter.

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Behörigheter för medarbetare
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Alla våra tjänster och IT-system
Syfte med granskningen: Syftet är att kontrollera så personer som slutat inte längre har behörigheter samt de som bytt tjänst har rätt behörighet.
Omfattning/avgränsning: Granskningen kommer att omfatta behörigheter i våra molntjänster och system
Granskningsmetod: Kontrollera behörighetslistan så ingen som slutat finns kvar samt att de som bytt tjänst inte har kvar behörigheter man inte skall ha.
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Behörigheter för agenter (hyresvärdar)

Beskrivning av risk

Anställda som slutat hos hyresvärd har kvar behörighet till hyresvärdsportalen eller hyresvärdar som inte längre lämnar några lägenheter har kvar inloggning.

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Kontrollera behörigheter för agenter
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Förmedlingssystemet Barbro
Syfte med granskningen: Syftet är att kontrollera så att tidigare anställda hos hyresvärderna har kvar inloggning till systemet.
Omfattning/avgränsning: Användarkonton i Barbro
Granskningsmetod: Kontroller vem som har agentinloggning till Hyresvärdsportalen i Barbro. Kontakta respektive hyresvärd för att se om personerna fortfarande skall ha inloggning.
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgrupp och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): 2 gånger / år

Bibehållen kötid

Beskrivning av risk

Enligt Bostadsförmedlingens kö- och förmedlingsregler ska den sökandes nya kötid räknas från inflyttningsdatumet med undantag från, studentbostäder, korttidskontrakt.

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Bibehållen kötid
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Manuellt ändrade kötider
Syfte med granskningen: Granska bostadssökande vars kötider har uppdaterats manuellt för att säkerställa att ändringen är attesterad av behörig samt blivit rätt.
Omfattning/avgränsning: Förmedlingssystemet Barbro
Granskningsmetod: Ta ut lista på alla ändringar av kötider i databasen. Granska varje ändring genom att kontrollera den sökandes profil och logginformation.
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgruppen och styrelsen.
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Borttagning av spärr i förmedlingssystemet

Beskrivning av risk

En sökande som blivit spärrad i förmedlingssystemet och sedan fått spärren borttagen innan förfallobatum.

Riskansvarig

Nermin Delilovic

Granskning
Borttagning av spärr i förmedlingssystemet
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Granska alla borttagna spärrar i förmedlingssystemet
Syfte med granskningen: Ge svar på om någon spärr är felaktig borttagen
Omfattning/avgränsning: Alla spärrar
Granskningsmetod: Månadsvis ta ut en ändringsrapport i förmedlingssystemet Barbro

Granskning
Rapportering av resultat till: Löpande till ledningsgrupp och styrelsen
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Löpande varje kvartal

Kommungemensamma granskningar

Bristande tillgänglighet

Beskrivning av risk

Risk för att alla människor inte kan ta del av stadens verksamheter, insatser och tjänster på grund av att tillgänglighetsbrister inte löpande identifieras och åtgärdas. Det kan leda till bristande likvärdighet, diskriminering och till att mänskliga rättigheter inte tillgodoses.

Granskning
Bristande tillgänglighet
<p>Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Granskningen utgår från det nationella målet för funktionshinderpolitiken: Att med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund.</p> <p>FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning antogs 2006 av FN:s generalförsamling och ratificerades av Sverige 2008.</p> <p>Tillgänglighet innebär [i detta sammanhang - definition från Myndigheten för delaktighet (MFD)] att samhället utformas för att så många som möjligt ska kunna ta del av det. En förutsättning för att många personer med funktionsnedsättning ska kunna vara delaktiga i samhället är tillgänglighet. Tillgänglighet handlar om att kunna ta del av den fysiska miljön och kunna ta sig runt i samhället. Det innebär också att få tillgång till information och kommunikation och att kunna använda produkter, miljöer, program och tjänster.</p>
<p>Syfte med granskningen: Syftet med granskningen är att undersöka hur Malmö stads förvaltningar och helägda bolag arbetar för att säkerställa att det sker ett löpande arbete för att identifiera brister och förbättra tillgängligheten i befintliga lokaler där kommunal verksamhet bedrivs. Granskningen syftar också till att tydliggöra ansvar och rutiner samt till att identifiera möjliga utvecklingsområden.</p>
<p>Omfattning/avgränsning: Granskningen omfattar Malmö stads samtliga nämnder och helägda bolag och genomförs på samma sätt av nämnder och bolag. Tillgänglighet är ett omfattande område och avgränsning har gjorts till lokaler.</p>
<p>Granskningsmetod: Granskningen kommer att genomföras på samma sätt för stadens nämnder och bolag och består av två delar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Granskning genom frågor kring nämndens/bolagets arbete med att systematiskt identifiera och åtgärda befintliga tillgänglighetsbrister i lokaler där kommunal verksamhet bedrivs, hur samverkan med relevanta aktörer bedrivs etcetera. • Granskning av tillgängligheten vid ett antal utvalda lokaler, med utgångspunkt från checklista.
<p>Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Återrapportering ska göras senast i samband med uppföljning av intern kontroll 2023.</p>

Risk för bristande följsamhet mot skattelagstiftning kopplat till förmåner

Beskrivning av risk

Risk för bristande följsamhet mot skattelagstiftningen när det handlar om förmåner på grund av bristande kunskaper och dålig följsamhet mot rutiner eller brister i dessa, vilket kan leda till ekonomiska konsekvenser och ifrågasatt förtroende från allmänheten.

Granskning
Kostförmåner
Områden och tillhörande rutiner som ska granskas: Granskningen omfattar instruktioner/policyer och liknande samt rutiner som syftar till att säkerställa att det blir rätt utifrån gällande regler på området kostförmåner.
Syfte med granskningen: Syftet med granskningen är att få fram underlag för att bedöma huruvida det är lätt att göra rätt, och därigenom kunna uppskatta behov av åtgärder exempelvis i form av informationsinsatser och förbättrade rutiner för att förebygga, upptäcka och hantera brister.
Omfattning/avgränsning: Granskningen omfattar nämnder och helägda bolag och avgränsas till interna sammankomster. Avgränsningen till interna sammankomster har gjorts av resursskäl och för att det bedöms att risken att det blir fel är störst inom detta område.
Granskningsmetod: Granskningen består av två delar, dels fakturagranskning och dels ett antal frågor, bland annat kring förekomst och kvalitet i instruktioner/policyer och liknande. Fakturagranskningen sker utifrån ett urval av fakturor. Stadskontoret bistår förvaltningar och bolag med att ta fram slumpmässiga urval av fakturor som avser interna sammankomster. Antalet fakturor att granska kommer att vara proportionellt mot omfattningen i respektive nämnd/bolag. Ett underlag för dokumentation av granskningen av fakturorna kommer att tillhandahållas tillsammans med mer detaljerade anvisningar. Utöver fakturagranskningen kommer respektive nämnd/bolagsstyrelse få svara på ett antal frågor. Dels frågor kring förekomst och kvalitet i instruktioner/policyer och liknande kopplat till resultatet av fakturagranskningen, dels frågor kring hur nämnden/bolaget arbetar med att säkerställa att det blir rätt.
Återrapportering till nämnd/styrelse (tidpunkt): Återrapportering ska göras senast i samband med uppföljning av intern kontroll 2023.

**Svar på remiss angående Motion av Nicola Rabi (M) att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter.
STK-2022-744**

Yttrande

Under 2019-2020 utredde Stadskontoret behovet av att i Malmö införa näringslivsförtur (STK-2019-1286). I utredningen konstaterade Stadskontoret att det inte fanns något tydligt behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt.

I utredningen konstateras också att det råder brist på bostäder i Malmö idag till följd av att bostadsbyggandet under lång tid har gått i otakt med befolkningsökningen. Fler bostäder byggs, men det är fortfarande många grupper som inte kan ta del av ökningen av bostäder eftersom de saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga det som byggs. För hushåll med tillräcklig betalningsförmåga bedömdes däremot bostadsmarknaden vara i balans i dagsläget. Det här underströks av den statistik som finns för lägenheter förmedlade via Boplats Syd.

Boplats Syd har i uppdrag att förmedla hyreslägenheter inom Malmöregionen med omnejd och även bedriva annan därmed sammanhängande verksamhet. Syftet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen och verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.

Boplats Syd försöker alltid påverka de krav som hyresvärdarna ställer på sökande för att underlätta inträde på bostadsmarknaden men så länge kraven inte bryter mot diskrimineringslagen så kan varje hyresvärd sätta sina egna krav.

Höga krav kombinerat med höga hyresnivåer innebär att få av de sökande Malmöborna med låg inkomst kan efterfråga en ny lägenhet i Malmö. För sökande bosatta utanför Malmö är det näst intill omöjligt att flytta in till Malmö om man inte har jobb. Medan det för sökande bosatta utanför Malmö med god ekonomi finns stora möjligheter att få lägenhet också med väldigt kort kötid. Något som i praktiken innebär att det i befintlig förmedling redan finns näringslivsförtur till förstahandskontrakt och Boplats Syd kan mot bakgrund av detta därför inte se något behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt.

Malmö 2022-09-01

Krister Hjelm

VD, Boplats Syd AB



Datum
2022-06-03

Boplats Syd AB
MKB Fastighets AB

**Remiss angående Motion av Nicola Rabi (M) att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter.
STK-2022-744**

Ärendet lämnas till ovanstående för yttrande. Svaret, ställt till kommunfullmäktige, skickas till registrera.stk@malmo.se senast kl. 12.00 angivet datum.

Beslutsplaneringen:
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-10-03
Kommunstyrelsen 2022-10-12
Kommunfullmäktige 2022-11-03

Handläggande tjänsteperson på stadskontoret är ännu ej utsedd.

Enligt uppdrag
Stadskontoret
Mehizada Turkanovic

Sista svarsdatum är 2022-09-12

Bilagor

Motion av Nicola Rabi (M) att - Skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter

Stadskontoret
Adress:
Tel:
Org.nr.
E-post:
Webbplats:

August Palms Plats 1
040 34 10 00
212000-1124
malmostad@malmo.se
www.malmo.se





Motion

Skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft – i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter.

Malmö stad har idag flera mycket fina företag som växer starkt och som vill växa mer.

Tyvärr finns det idag olika hinder för deras tillväxt. Ett av dessa hinder, som jag fått bekräftat av de företag som jag haft dialog med, är att det är svårt att få tag på bostäder för nyinflyttad personal till Malmö.

Som nyanställd kan det kännas som ett allt för stort steg att innan man tillträder sitt nya arbete i Malmö köpa en insats- eller ägarlägenhet. Dessutom kan många ha svårt med kontantinsatsen om man till exempel är nyexaminerad. Genom de rutiner med kösystem som Malmö har i sin bostadsförmedling (Boplats Syd) är dessutom möjligheten för en person som får ett arbete i Malmö små för att finna en hyresrätt som kan tillträdas med kort framförhållning.

Malmö stad skall vara en välkomnande attraktiv stad att flytta till för att förverkliga sina drömmar. Idag dödas den drömmen för många redan innan de fått jobbet, då det är näst intill omöjligt att få tillgång till ett boende. Enligt dialog med företagen är det lättare att få tag på boende i London eller New York än i Malmö. För att råda bot på detta vore det rimligt att Malmö stad genom MKB eller privata fastighetsbolag hyr in lägenheter för att under en begränsad tid hyra ut i andra hand till nyinflyttade, med sådan kompetens som efterfrågas av våra Malmöföretag.

Många av våra företag, speciellt inom högteknologi och dataspel, som växer snabbt, är tvungna att ta in kompetenser från andra städer och länder för att kunna fortsätta växa. När företagen inte kan växa längre i Malmö genom att deras blivande anställda inte kan finna en bostad finns risken att företagen flyttar till annan ort eller i vissa fall till utlandet. Detta innebär på sikt att Malmö stad förlorar skatteintäkter samt får en långsammare tillväxt av våra företag.

Trots att det i botten är samma lagar som gäller oavsett var du startar ett företag i Sverige, så upplevs förutsättningarna helt olika beroende på i vilken stad företaget finns. Kommunens roll är därför viktig för att skapa goda förutsättningar för företagens tillväxt. Om Malmö skapar

bättre förutsättningar för att företagen ska kunna växa hoppas jag att Malmö kan klättra vidare från att vara på plats 156 av Sveriges 290 kommuner enligt företagsklimat senast mätning 2021. Med denna motion vill jag därför försöka bidra till att Malmö stad får bättre förutsättningar att öka skatteintäkterna genom att Malmö åter blir en stark tillväxtmotor i regionen.

I syfte att underlätta för expansiva företag att, förutom anställning, även erbjuda en möjlighet till boende för nyinflyttade medan vederbörande därefter kan söka sin ordinarie bostad föreslår jag Kommunfullmäktige besluta:

Att uppdra åt Kommunstyrelsen att tillsammans med MKB och berörda nämnder utreda ett system för särskilda lägenheter, som kan upplåtas i andra hand till korttidsboende för nyanställda malmöbor med av företagen efterfrågad högkvalificerad kompetens.

Malmö den 2022.05.25

Nicola Rabi (M)

Alternativt förslag till remissvar från Niclas Röhr

Svar på remiss angående Motion av Nicola Rabi (M) att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter.

STK-2022-744

Yttrande

Under 2019-2020 utredde Stadskontoret behovet av att i Malmö införa näringslivsförtur (STK-2019-1286). I utredningen konstaterade Stadskontoret att det inte fanns något tydligt behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt.

I utredningen konstateras också att det råder brist på bostäder i Malmö idag till följd av att bostadsbyggandet under lång tid har gått i otakt med befolkningsökningen. Fler bostäder byggs, men det är fortfarande många grupper som inte kan ta del av ökningen av bostäder eftersom de saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga det som byggs. För hushåll med tillräcklig betalningsförmåga bedömdes däremot bostadsmarknaden vara i balans i dagsläget. Det här underströks av den statistik som finns för lägenheter förmedlade via Boplats Syd.

Boplats Syd har i uppdrag att förmedla hyreslägenheter inom Malmöregionen med omnejd och även bedriva annan därmed sammanhängande verksamhet. Syftet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen och verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.

Boplats Syd försöker alltid påverka de krav som hyresvärdarna ställer på sökande för att underlätta inträde på bostadsmarknaden men så länge kraven inte bryter mot diskrimineringslagen så kan varje hyresvärd sätta sina egna krav.

Boplats Syd erbjuder alltid en rak bostadskö till alla segment, utan förtur till någon.

Med hänsyn till detta kan inte en förtur riktat mot t.ex. näringslivet anses som fördelaktig för Boplats Syds bostadskö och verksamheten.

Malmö 2022-06-28

Krister Hjelm

VD, Boplats Syd AB

Reservation

Boplats Syd har fått i uppdrag att yttra sig genom remiss angående Motion av Nicola Rabi (M) att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter. STK-2022-744

Min uppfattning är att förslaget som presenterats gällande Boplats Syds yttrande blir för politiskt riktat i om skrivelser i sista stycket.

Med detta i åtanke har jag skickat in ett reviderat förslag på remissvar där sista stycket stryks och endast kort förklarar att Boplats Syd alltid har ett rakt kösystem utan undantag.

Med anledning av detta reserverar jag mig mot utsänt remissvar till förmån för av mig tidigare inskickat förslag.

Niclas Röhr



Vice ordförande, Boplats Syd