

Samlad riskbild - Risker omhändertagna i åtgärdsplan 2019

Riskområden	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder
Omvärlden	<p>Kapacitetsbrist</p> <p>Riskbeskrivning Risk för att omfattande infrastruktursatsning och bostadsbyggande leder till konkurrens mellan de projekt som ska utföras i staden från entreprenörsidan och att brist på konsulter/projektörer uppstår.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Få eller inga anbud vid projektgenomförandet. Detta kan leda till högre kostnader och att vissa projekt inte blir utförda.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Utvidgat samarbete med tänkbara leverantörer såväl inom Sverige som inom EU. Göra "reklam" i rätt kanaler. Inköp ska ansvara för att det kommer ut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassa underhållsplanering och upphandlingar årsvis för en jämn fördelning. - Genomföra kompetenshöjande åtgärder inom området bättre beställare. - Förstärka uppföljning av avtal och leveranser.
	<p>Lågkonjunktur</p> <p>Riskbeskrivning Vikande efterfrågan på hyreslägenhet. Betalningsförmågan minskar och arbetslösheten ökar.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Trångboddhet och ökad slitage i fastigheterna. Påverkar möjligheten att starta nyproduktion.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Omvärldsbevakning av bl a efterfrågan och arbetslösheten i regionen. Följa uthyrningsgraden och vakanser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analysera avflyttning, uthyrning och omflyttning för att se tecken på förändring. - I omvärldsbevakningen ha extra fokus på konjunkturförändringar.
	<p>Digitalisering</p> <p>Riskbeskrivning Utvecklingen går för snabbt för att bolaget skall hänga med och fortsätta arbeta effektivt och vara konkurrenskraftig. Den digitala utvecklingen riskerar att inte tillgodose allas behov beroende på tillgång till utrustning och förmåga att använda den. Arbetsuppgifter kan försvinna.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kunden kan komma i kläm om inte bolaget/kunden har samma takt och mognad i användandet av IT. Kan påverka bemanningen inom bolaget.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Samarbeta inom koncernen och Göteborg Stad. Sabo´s digitaliseringsstrategi. Omvärldsbevakning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se verksamhetsplan - Upprätta digitaliseringsstrategi

Uthyrning	Vakanser Riskbeskrivning Risk för vakanser. Med den ökade nyproduktionstakten ökar sårbarheten för vakanser då dessa lägenheter håller en högre hyresnivå jmf med det äldre beståndet. Konsekvensbeskrivning Vakanser som kan leda till intäktsbortfall. Existerande kontrollaktiviteter Aktiv kommunikation, planerat underhåll, fastigheter i storstadsregion, stor variation i beståndet, tydliga rapporter och uppföljning av vakanser, snabb process vid avställningar till uthyrd.	- Analysera uthyrning och omflyttning i nyproduktionen. - I omvärldsbevakningen ha extra fokus på tecken på marknadsförändringar.
	Förändrad uthyrningsprocess Riskbeskrivning Delar av uthyrningsprocessen flyttas till Boplats, Detta innebär att Boplats kommer att ta över delar som handlar om att bjuda in till visning, förse sökande med information och göra kontroller av sökande inför kontraktsskrivning. Risk för att uthyrningspolicyn inte följs eller att störningar uppstår i uthyrningen. Konsekvensbeskrivning Fel person anvisas till lägenheten eller störningar i uthyrningen vilket kan leda till vakanser. Existerande kontrollaktiviteter Förändring genomförs i projektform. Risk- och konsekvensanalys inför genomförandet.	- Genomföra överföring till Boplats i koncerngemensamt projekt där ett annat bolag är först. - Uppföljning av effektivitet och regelefterlevnad efter genomförandet.
Underhåll och investering	Byggarbetsmiljö - Fastighetsägaransvar Riskbeskrivning Risk att det finns otidigheter i ansvar eller entreprenörer inte följer arbetslagar och regler. Konsekvensbeskrivning Risk att vi som byggherre drabbas av skadestånd eller varumärkesskada. Existerande kontrollaktiviteter GBP's checklistor samt AF-mallar.	- Förbättrade rutiner med beskrivning av ansvar och uppföljning. - Nya delegationer med tydligare beskrivning av ansvar för olika områden.
Förvaltning	Myndighetskrav - Fastighetsägaransvar Riskbeskrivning Risk för att regler inte efterföljs eller att åtgärder inte blir utförda. Konsekvensbeskrivning Person och sakskada. Skadat varumärke. Existerande kontrollaktiviteter Rutiner och checklistor. ex OVK, Hissar, köldmedia.	- Förbättrade rutiner med beskrivning av ansvar och uppföljning. - Förvaltningshandboken ska uppdateras och utvecklas. - Nya delegationer med tydligare beskrivning av ansvar för olika områden.