

# Åtgärdsplan 2019

Sortera kolumn **Hantera/Acceptera** för att få sammanställd åtgärdsplan

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammaställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
OM1	Gårdsten 2025	Att detaljplaner ej blir klara i tid. Risk att privata entreprenörer/byggbolag drar sig ur.	VD	Arbetar kontinuerligt med dialogmöten med samtliga berörda.	<b>Dialogmöten under 2019. Alla aktörer kommer att bjudas in under 2019.</b>	VD	2019-12-31
OM10	Lämnar listan för " särskilt utsatta områden "	Omvärldens ögon riktas mot Gårdsten, risk finns att media försöker hitta något negativt om oss. Kraven kan ändras. Nya mål måste tas fram anpassade efter nya situationen.	VD	Stuktur / rutin finns för mediahantering.	<b>Ny rutin behöver tas fram gällande mediahantering.</b>	Kommunikatör	2019-12-31
V2	Trygghet	Personal kan utsättas för hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev. Trygghetsgruppen och huschefer är utsatta personalgrupper. Problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster.	Trygghet-och säkerhetsansvarig	Regelbunden teambildning samt avlastningssamtal. Bolaget är ansluten till krisjouren samt Primesafe (extra stöd vid hotfulla situationer).	<b>Informera via medarbetarmöte och email vikten av att rapportera tillbud.</b>	Säkerhets- och trygghetsansvarig	2019-12-31
UT6	EU:s dataskyddsförordning	Höga sanktionsavgifter vid felaktig hantering av personuppgifter (PUL).	Uthyrningsansvarig	Skarpt läge var maj 2018. Utbildningar har genomförts för hela bolaget.	<b>Förbättra rutin att ta med GDPR-mallar inför bolagsaktiviteter. Uppdatera rutiner gällande persondata.</b>	Uthyrningsansvarig	2019-12-31
UN5	Investeringar isamband med 2025	Risk att stora investeringar blir kännbart för det lilla bolaget. Risk att information inte når fram till alla berörda.	VD	Samarbete mellan GB och Byggtutveckling.	<b>Bjuda in till avstämningsmöten med berörda inför nya investeringsprojekt.</b>	Ekonomiansvarig	2019-12-31
FÖ1	SBA - systematiskt brandskyddsarbete	Risk att det blir brand och människor/fastigheter kommer till skada.	Trygghet-och säkerhetsansvarig	HC gör besiktning av fastigheter som dokumenteras årligen. Trygghetsgruppen och HC gör regelbundna rundor. Information till nya hyresgäster via företagets brandinformatörer. Besiktning efter protokoll. Trygghetsvandring tillsammans med polis, grannsamverkan och personal från bolaget. Åtgärda ev. brister efter protokoll. Brandfiltar installerade i hela västra och östra Gårdsten, 2000 lägenheter. Översyn av brandvarnare gjordes i samband med dessa besök.	<b>Att dokumentera samtliga SBA besikningar 2 ggr per år istället för bara 1 gång. Översyn av brandfiltar och brandvarnare i hela Norra Gårdsten.</b>	Trygghet-och säkerhetsansvarig	2019-12-31
FÖ4	Nybyggnation / ökat antal innevånare i Gårdsten	Risk finns att bolagets inflytande i området påverkas av övriga aktörer, främst gällande trygghet och förvaltning. Ökat antal barn / brist på dagis.	VD	Teamarbete LG + några medarbetare har påbörjats, där man diskuterar samarbete mellan förvaltande bolag.	<b>Fortsatt intensivare arbete i befintlig grupp. Dokumentation.</b>	VD	2019-12-31

# Övervakningsplan

2019

Sortera kolumn **Övervakning** för att få sammanställd övervakningsplan

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning Frekvens	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt
V2	Trygghet	Personal kan utsättas för hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev. Trygghetsgruppen och huschefer är utsatta personalgrupper. Problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster.	Trygghet-och säkerhetsansvarig	Regelbunden teambildning samt avlastningssamtal. Bolaget är ansluten till krisjouren samt Primesafe (extra stöd vid hotfulla situationer).	Kontrollera att utbildningar är utförda under 2019. Stämma av att dokumentation finns vid eventuella hot mot personal. Kontroll att tillbud rapporteras.	Samtliga	Ekonomiansvarig	Q4 2019
IN4	Inköp/beställning	Risk att Inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs och / eller att LOU ej efterlevs ex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlat område, förtroende och/eller skadeståndsrisk	VD delegerat till Förvaltningsingenjör.	Val av leverantör görs via FAST2 (beställning). I FAST2 finns enbart upphandlade leverantörer. Saknas upphandlade ramavtal kan direktupphandling göras. Rutinbeskrivningar finns för inköp och direktupphandling. Processbeskrivning för direktupphandlingar finns dokumenterat. Kvartalsvis redovisning via Raindance över direktupphandlade leverantörer (kontroll av gränsvärde).	Kontrollera lista från Raindance över direktupphandlade leverantörer. Kontrollera att gränsvärden ej överskrids.	Lista från Raindance = kvartalsvis. 2 ggr/år	Säkerhets- och trygghetsansvarig	Q2 samt Q4 2019
UT4	Olovlig andrahandsuthyrning / Olaglig handel med kontrakt B-lokaler	Risk att felaktig hyresgäst bor i lägenheten, att färre lägenheter kommer ut som uthyrningsbart objekt. Olovliga andrahandsuthyrningar kan leda till otillåten handel med lgh.	Uthyrningsansvarig	Om hyresavi kommit i retur, meddelande från HC/grannar om att annan person flyttat in i lägenheten görs kontroll mot folkbokföringen. Därefter rättelseanmaning och uppsägning om kunden inte vidtar rättelse. När tillåtna andrahandsuthyrningar löper ut skickas förfrågan till kunden om denne har återflyttat. Vidare kontroll och rättelseanmaning/upsägning om kunden inte återflyttat. Kontrollerar folkbokföring av samtliga nyinflyttade efter ca 6 mån.	Kontrollera dokumenterad lista över avvikelser gällande hyresgäst som är folkbokförd på annan adress än hyrd lägenhet i Gårdsten. Kontrollera samtliga nyinflyttade efter ca 6 månader.	1 gång per år / samtliga nyinflyttade	HC Omar Shawki	Q4 2019
UT5	Uthyrningspolicy	Ökad risk för avhysningar vad gäller störningar och obetalade hyror.	Uthyrningsansvarig	Uppföljning / statistik görs löpande.	Stämma av att uppföljning är gjord när det gäller statistik över ökat/oförändrat antal avhysningar	1 gång per år	Ekonomiansvarig	Q4 2019
UT6	EU:s dataskyddsförordning	Höga sanktionsavgifter vid felaktig hantering av personuppgifter (PUL).	Uthyrningsansvarig	Skarpt läge var maj 2018. Utbildningar har genomförts för hela bolaget.	Göra urval på 10-20 hyreskontrakt att GDPR är undertecknat av HG.	1 gång per år	Redovisningsansvarig	Q4 2019
HR3	Lön	Risk för felaktigt utbetald lön.	Ekonomiansvarig	Nya löner kontrolläses, anställningskontrakt stäms av mot uppgifter i Hogia lön. Attester kontrolleras för tidrapport, körjournal samt utlägg via lön. Internkontroll varje månad av 8 -10 slumpvis utvalda personer (VD och löneadministratör kontrolleras varje gång). Dessa kontrolleras i detalj innan lönefil skickas till banken. För övriga anställda görs en rimlighetskontroll av ekonomiansvarig (som därefter godkänner för utbetalning).	Slumpmässigt valda löner kontrolleras. Underlag, attester & utbetalning kontrolleras.	Ca 15 löneutbetalningar per halvår.	VD	Q2 samt Q4 2019
HR6	Bisyssla	Risk att arbetstagare arbetar med konkurrerande verksamhet utanför ordinarie arbetstid eller har egen verksamhet.	VD	Den anställda får fylla i dokumentation angående ev. bisyssla 1 gång per år (i samband med utvecklingssamtal). Ansvarig chef ska godkänna ev bisyssla. Arkiveras i personal file. Fråga ska ställas vid nyrekrytering. Uppmanar personalen att informera vid ny tillkommen bisyssla.	Kontroll av samtliga anställdas uppgifter beträffande ev. bisyssla 1 gång per år. Kontrollera att samtliga har lämnat in ifylld blankett och att uppgifterna är godkända av närmaste chef.	1 gång per år / samtliga anställda	Uthyrningsansvarig	Q2 2019
FÖ1	SBA - systematiskt brandskyddsarbete	Risk att det blir brand och människor/fastigheter kommer till skada.	Trygghet-och säkerhetsansvarig	HC gör besiktning av fastigheter som dokumenteras årligen. Trygghetsgruppen och HC gör regelbundna rundor. Information till nya hyresgäster via företagets brandinformatörer. Besiktning efter protokoll. Trygghetsvandring tillsammans med polis, grannsamverkan och personal från bolaget. Åtgärda ev. brister efter protokoll. Brandfilter installerade i hela västra och östra Gårdsten, 2000 lägenheter. Översyn av brandvarnare gjordes i samband med dessa besök.	Kontroll att installation av brandfilter är genomförd i hela <u>norra</u> Gårdsten. Kontroll att fungerande brandvarnare finns installerade i lägenheterna i <u>norra</u> .	Stickprov 5-10 lägenheter i norra Gårdsten. Kontrollera ev. dokumentation	TG Niclas Geisler	Q4 2019
FÖ2	Hot mot personal och entreprenörer	Risk att bolaget alltid måste ha dubbel bemanning vid lägenhetsbesök. Kostnadsökning. Svårighet att rekrytera personal och entreprenörer i utsatta områden.	VD	Förebyggande säkerhetsarbete, teamutbildning. Bolaget är anslutet till krisgrupp. Test av trådlösa överfallslarm gjort. Införskaffat 2 portabla överfallslarm. Utförda riskbedömningar gjorda, Utbildningar genomförda.	Avstämning hur säkerhetsarbetet har fungerat under året, vilka teamutbildningar som har genomförts under 2019. Kontroll av samtliga överfallslarm 1 gång/år. Kontrollera att skyddsvästar & skyddsglasögon finns på plats.	1 gång per år	HC Omar Shawki	Q4 2019