

Samlad riskbild, internkontrollplan och åtgärdsplan 2019

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

1. Besluta om att fastställa samlad riskbild, internkontrollplan och åtgärdsplan 2019.

Sammanfattning

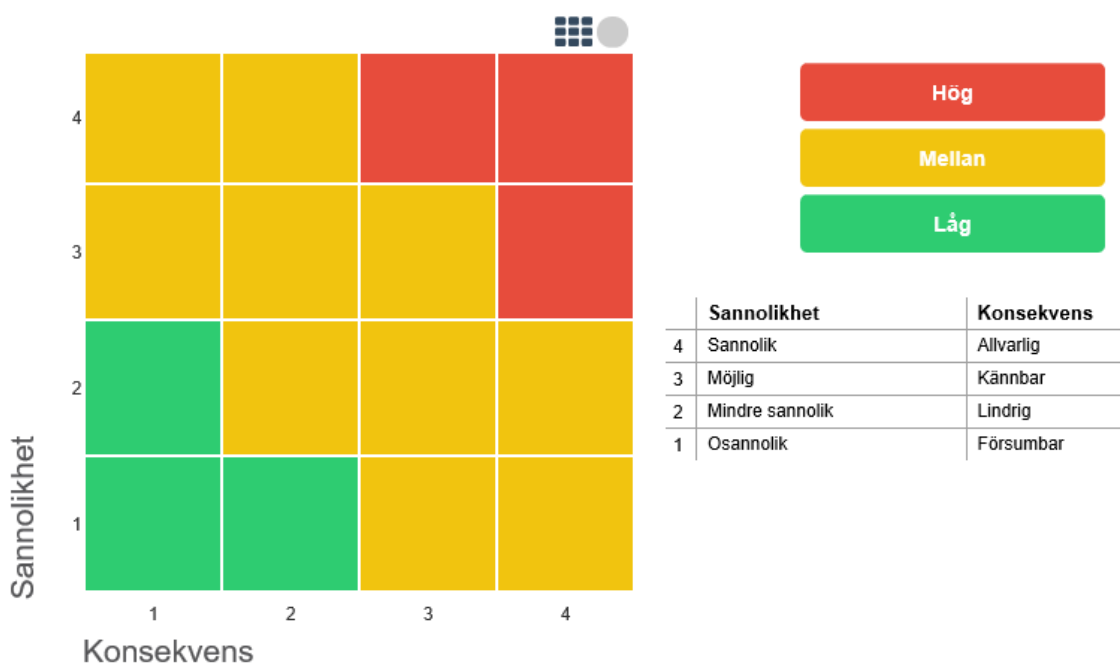
Samlad riskbild. Internkontrollplan och åtgärdsplan ska beslutas av styrelsen enligt Stadens "Anvisning för risk utifrån stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll". Den samlade riskbilden är upprättat efter arbete i ledningsgrupp och styrelsen.

Bilagor

1. Samlad riskbild, internkontroll och åtgärdsplan 2019

Samlad riskbild

Risker för bolaget är identifierade och de som är särskild väsentliga har lyfts fram för att bilda en samlad riskbild för styrelsen. Riskernas sannolikhet och konsekvens är bedömda enligt nedan matris. Färgkoder för riskerna framgår i nedan tabell med risker.



Internkontrollplan och åtgärdsplan

Riskerna har bedömts om de ska accepteras eller hanteras. De risker som ska hanteras hamnar i internkontrollplan eller åtgärdsplan beroende på om de ska övervakas eller åtgärdas. Vissa kontrollaktiviteter och åtgärder har identifierats i verksamhetsplanen som det hänvisas till (VP 2019).

Samlad riskbild - 2019 (Framtiden Byggutveckling AB)

Risk- och konsekvensbeskrivning	Kontrollaktiviteter	Åtgärder
14 000 färdigställda bostäder under 10 år (2019-2028) med en balanserad portfölj Riskbeskrivning <i>Risk för att bolaget inte kan skapa, utveckla och genomföra (hyresrätter) projekt i tillräcklig omfattning för att koncernen ska nå målet att producera 1 400 bostäder per år under en tioårsperiod. Bolaget har ingen rådighet över köp av mark eller projekt eller planering och genomförandet av bostadsrätter och eget ägande.</i> <i>Risk för att bostäder prioriteras ned vid resursbrist i de planerande förvaltningarna leder till att nya planer inte tas fram i en takt som möjliggör ett fortsatt byggande på målnivån.</i> <i>Risk för projekt som är igång (från startad detaljplan) inte har god och effektiv framdrift.</i> <i>Risk för att portföljen inte uppfyller alla mål.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till att bolaget inte kan leverera på grund av avsaknad av rådighet över de begränsande förutsättningarna att få planer.</i> <i>Kan leda till att projekt försenas, omfattar färre antal bostäder och ökar i kostnad.</i> <i>Kan leda till en portfölj i obalans, ex. ur ett ekonomiskt eller socialt perspektiv.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Pågående arbete inom ramen för samverkansavtal och dess direktiv med de planerande förvaltningarna.</i>	VP 2019 - Samverkan i staden och byggaktörsdriven planprocess	VP 2019: Nyproduktionsstrategi

 Personal - attraktiv arbetsgivare (behålla och attrahera medarbetare) Riskbeskrivning Risk för att inte kunna behålla och rekrytera medarbetare inom vissa kompetensområden pga högkonjunktur i branschen. Risk att bolaget inte satsar i tillräcklig omfattning på personalen för att behålla och säkerställa Konsekvensbeskrivning Kan leda till att det saknas tillräckligt kapacitet med rätt kompetens för att för att nå målen. Existerande kontrollaktiviteter Stärka Byggutvecklings namn/varumärke i branschen. Kommunicera resultat. Pulsmätningar för regelbunden uppföljning av medarbetarnas uppfattning om nuläget.		VP 2019: Individuella utvecklingsplaner. Planering, budget 2019 och samverkan för utbildningar
 Ledning och styrning av bolaget Riskbeskrivning Risk för att alla styrande dokument inte är kända/upprättade eller efterlevs och följs upp. Risk för otydlighet i bolagets uppdrag och enskilda medarbetares roller med ansvar och befogenheter. Risk för att bolaget inte har rådighet över köp/sälj av mark och projekt samt planering och genomförande av bostadsrätter och äganderätter. Konsekvensbeskrivning Kan leda till bristande måluppfyllelse och att våra arbetssätt inte stödjer efterlevnad av styrande dokument. Kan påverka medarbetarengagemanget negativt, leda till att medarbetare slutar, påverka medarbetares psykosociala hälsa och påverka koncernens resultat negativt. Existerande kontrollaktiviteter Genomgång av stadens styrande dokument som antecknas av styrelsen en gång per år. Ledningsgruppen fördelar ansvar för respektive styrande dokument.		Formering av ledningsgrupp Översyn av sammansättning av styrelsen VP 2019: Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj. VP 2019: Förtydliga roller

Leverantörsmarknaden Riskbeskrivning <i>Risk för få/inga eller för höga anbud på en het marknad som i viss mån visar tendenser på att mattas av på andra platser i Sverige. Risk för att entreprenörer går i konkurs. Risk med låg spridning då vi har fåtal stora entreprenörer med stora entreprenader. Risk att vi inte har tillräcklig med kunskap eller arbetar tillräckligt proaktivt med bla. arbetsmiljö och kvalitet i entreprenader med utländska entreprenörer.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till att projektet står utan leverantörer vilket kan leda till kostnadsökningar och förseningar för färdigställande av bostäder. Kan leda till väsentliga tillbud och olyckor på arbetsplatsen. Kan leda till sämre kvalitet (produktionstekniskt, material mm.)</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Löpande uppdatering av kravställande i mall för Administrativa föreskrifter (AF). Löpande kontroll av krediter. Inköpsstrategi kvalitetssäkrar AF och förfrågningsunderlag. Löpande utveckling av arbetssätt för byggarbetsmiljö. Strategisk planering av inköp av entreprenader.</i>	VP 2019: Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling	
Oegentligheter Riskbeskrivning <i>Risk för att styrande dokument inte följs och risk för att anställda agerar för egen vinning istället för med bolagets och koncernens bästa i fokus. Risk för förekomst av bedrägerier, mutor och korruption. Risken kan öka i och med fler utländska entreprenörer med annan kultur.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till förtroende- och varumärkesskada och minskad tillit för koncernen, verksamheten och våra medarbetare.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Styrelse antecknar årligen alla koncerngemensamma styrande dokument (koncerngemensamma och stadengemensamma). Göteborgs stads nya och reviderade styrande dokument får bolaget via moderbolaget och implementeras löpande för vidare information i bolaget.</i>		— Efterlevnad och uppföljning av styrande dokument

Internkontrollplan - 2019 (Framtiden Byggutveckling AB)

Risker	Kontrollaktiviteter	Slutdatum
 Leverantörsmarknaden Riskbeskrivning <i>Risk för få/inga eller för höga anbud på en het marknad som i viss mån visar tendenser på att mattas av på andra platser i Sverige. Risk för att entreprenörer går i konkurs. Risk med låg spridning då vi har fåtal stora entreprenörer med stora entreprenader. Risk att vi inte har tillräcklig med kunskap eller arbetar tillräckligt proaktivt med bla. arbetsmiljö och kvalitet i entreprenader med utländska entreprenörer.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till att projektet står utan leverantörer vilket kan leda till kostnadsökningar och förseningar för färdigställande av bostäder. Kan leda till väsentliga tillbud och olyckor på arbetsplatsen. Kan leda till sämre kvalitet (produktionstekniskt, material mm.)</i> Ansvarig chef Utvecklingschef	VP 2019: Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling Kontrollmetod <i>Mäta och följa upp måtetal och målvärde i verksamhetsplan 2019.</i>	Slutdatum 2019-12-31

Åtgärdsplan - 2019 (Framtiden Byggutveckling AB)

Risker	Åtgärder	Slutdatum
14 000 färdigställda bostäder under 10 år (2019-2028) med en balanserad portfölj Riskbeskrivning Risk för att bolaget inte kan skapa, utveckla och genomföra (hyresrätter) projekt för att nå målet att producera 1 400 bostäder per år under en tioårsperiod. Risk för att bostäder prioriteras ned vid resursbrist i de planerande förvaltningarna leder till att nya planer inte tas fram i en takt som möjliggör ett fortsatt byggande på målnivån. Risk för projekt som är igång (från startad detaljplan) inte har god och effektiv framdrift. Risk för att portföljen inte uppfyller alla mål.. Konsekvensbeskrivning Kan leda till att bolaget inte kan leverera på grund av avsaknad av rådgivet över de begränsande förutsättningarna att få planer. Kan leda till att projekt försenas, omfattar färre antal bostäder och ökar i kostnad. Kan leda till en portfölj i obalans, ex. ur ett ekonomiskt eller socialt perspektiv. Ansvarig chef VD	VP 2019: Nyproduktionsstrategi Ta fram en nyproduktionsstrategi som vägleder i hantering av målkonflikter (volym, boende- och upplåtelseform, ekonomi mm.) på uppdrag av moderbolaget.	Slutdatum 2019-12-31
Personal - attraktiv arbetsgivare (behålla och attrahera medarbetare) Riskbeskrivning Risk för att inte kunna behålla och rekrytera medarbetare inom vissa kompetensområden pga högkonjunktur i branschen. Risk att bolaget inte satsar i tillräcklig omfattning på personalen för att behålla och säkerställa Konsekvensbeskrivning Kan leda till att det saknas tillräckligt kapacitet med rätt kompetens för att för att nå målen. Ansvarig chef VD	Individuella utvecklingsplaner. Upprätta individuella utvecklingsplaner. Planering, budget 2019 och samverkan för utbildningar Säkerställa planering och ekonomiska medel för interna och externa utbildningar. Se över möjligheter att samordna utbildningar med övriga byggaktörer inom bla. Johanneberg Science Park.	Slutdatum 2019-12-31 Slutdatum 2019-12-31

Risker	Åtgärder	Slutdatum
 Ledning och styrning av bolaget Riskbeskrivning Risk för att alla styrande dokument inte är kända/upprättade eller efterlevs och följs upp. Risk för otydlighet i bolagets uppdrag och enskilda medarbetares roller med ansvar och befogenheter. Konsekvensbeskrivning Kan leda till bristande måluppfyllelse och att våra arbetssätt inte stödjer efterlevnad av styrande dokument. Kan påverka medarbetarengagemanget negativt, leda till att medarbetare slutar, påverka medarbetares psykosociala hälsa och påverka koncernens resultat negativt. Ansvarig chef VD	Formering av ledningsgrupp Ledningsgruppens sammansättning utifrån bolagets behov. Slutdatum 2019-12-31	
	Översyn av sammansättning av styrelsen Styrelsens sammansättning ses över utifrån det utökade uppdraget. Slutdatum 2019-12-31	
	VP 2019: Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj. Tillsammans med moderbolaget utveckla en modell för ledning och styrning av nyproduktionsportföljen. Slutdatum 2019-12-31	
	VP 2019: Förtydliga roller Skapa en arbetsplats med tydliga roller, ansvar och mandat med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation. Slutdatum 2019-12-31	
 Oegentligheter Riskbeskrivning Risk för att styrande dokument inte följs och risk för att anställda agerar för egen vinning istället för med bolagets och koncernens bästa i fokus. Risk för förekomst av bedrägerier, mutor och korruption. Risk kan öka i och med fler utländska entreprenörer med annan kultur. Konsekvensbeskrivning Kan leda till förtroende- och varumärkesskada och minskad tillit för koncernen, verksamheten och våra medarbetare. Ansvarig chef VD	Efterlevnad och uppföljning av styrande dokument Särskild fokus på uppföljning och efterlevnad av nedan styrande dokument. Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling med fokus på byggentreprenader Policy och riktlinje mot mutor i Göteborgs Stad Policy och riktlinjer för resor i tjänsten Slutdatum 2019-12-31	