

Uppföljning av övervakningsplan 2018-05-31

Generell kommentar vid uppföljning 2018-05-31: Namn har tagits bort från rubriken Ansvarig testare. Ev. funktioner/befattningar som ändrats har ersatts.

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning Frekvens	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt	Iakttagelse	Förslag till förbättring	Krävs uppföljning	Rapportering till och datum
IN1	Stadens policy & riktlinjer, LOU, samt bolagets regler och riktlinjer kring upphandling och inköp	Risk att Stadens policy & riktlinjer inte efterlevs. Risk att inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs och / eller att LOU ej efterlevs tex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitats på ett upphandlat område, förtroende och/eller skadeståndsrisk.	Chef utvecklingsavdelning	Inköp och upphandling ska göras av person med LOU kompetens. Stickprov görs inom bolaget och stickproven innefattar också kontroll av att bolagets policy och riktlinjer stämmer överens med Stadens policy och riktlinjer.	Stickprov i gjorda upphandlingar samt stämma av bolagets policy stämmer med stadens policy och riktlinjer	2 gånger per år.	Verksamhetsutvecklare	Feb och aug	Upphandlingar utförs av person med LOU-kompetens, upphandlare, upphandlingskonsult eller inköpsstrateg. Stadens policy är också vår policy, så där finns ingen diskrepans. Upphandlingar har utförts i enlighet med LOU och inköpspolicy. Genomgång av utfall 2018 av vilka leverantörer som fakturerar oss visar att det görs på upphandlade entreprenadkontrakt eller ramavtal. Det är dock svårt att med säkerhet se om vi avviker från tex ramavtalsvillkoren (avropsform, rangordning mm). Detta beror på att vi inte använder Winst som ordersystem fullt ut, samt att fakturamärkningen är undermålig.	Vi bör ta fram en tydligare rutin för vad och hur vi ska dokumentera, samt skapa bra struktur för detta och utbilda våra beställare. Detta gäller tex upphandlingsstrategi, öppningsprotokoll, utvärdering/tilldelningsbeslut, avvikelser från ramavtal och direktupphandlingar. Vi bör se till att fakturakvaliteten blir bättre, i form av bättre märkning, för att lättare kunna härleda kostnader och dess riktighet. I dagsläget är det mycket svårt att kontrollera följsamhet mot befintliga ramavtal. Ett ökat användande av Winst som maskinellt ordersystem bör införas för att ge beställarna ett bättre beställarstöd och mer långtgående säkra "rätt vara/tjänst från rätt leverantör" samt upptäcka brister i befintliga avtal som vi då kan göra någonting åt. En djupare kontroll bör även göras av kostnader i pågående projekt, främst inriktat på ÅTA.	Ja	2018-05-30
NY4	Överhettad marknad - få eller inga anbud	Det är många projekt i Göteborg som kräver arbetskraft. Risk att vi får få eller inga anbud pga stor efterfrågan.	Chef projektavdelningen och Chef Utvecklingsavdelning (rev 20180518)	Gemensam standard är framtagen och beslutad i koncernledningen. Kommer ligga till grund till framtagande av förfrågningsunderlag.	Antal frukostmöten inkl deltagarlista (VD). Antal andra mätbara proaktiva aktiviteter kopplat till upphandling (CPA/CSVU). Antal inkomna anbud per projekt (CPA).	2 gånger per år.	Projektkontroller och inköpsstrateg	Feb och aug	Frukostmöten: 2017-09-11 2017-11-29 2018-04-19 Besök i Polen 2017-08-28, och 2018-05-08 Münchenmässan okt-2017 Sthlm Polska ambassaden Unibep pristagare feb-2018 Polens konsulat Gbg april 2018 Snitt inkomna anbud under 2018 jan-maj: 2,4 Övranstående arbete har givit resultat genom att vi börjat få in anbud från utländska bolag och industriella hyppgate.	Fortsatt fokus på breddning av marknad: -Europa -Små/medelstora bolag i SE -Öka konkurrens genom att dela upp i mindre entreprenader. -Titta på lösningar för mark/anläggning för att öka konk genom att få in de som inte klarar detta själva. -Gör utförandeentreprenad.	Ja	2018-05-25
IN5	Oegentligheter i relation till leverantör (JÄV)	Risk för vänskapsrelation med leverantör, personliga kick-backs, mutor mm	Chef utvecklingsavdelning	Policy och riktlinjer för mutor inom Gbg Stad, samt policy och riktlinjer för inköp och upphandling finns och följs.	Stickprov i gjorda inköp och upphandlingar.	2 gånger per år mins.	Utvecklingsledare hållbarhet, Cecilia Johansson	Feb och aug	I genomgång av utförda upphandlingar och fakturor från leverantörer finner vi inga indikationer på oegentligheter. Det finns dock brister i möjligheten att kontrollera detta beroende på bristfälligt/tydlig dokumentation.	Jävskontroll bör dokumenteras vid upphandling (olika faser). Winst bör användas som ordersystem fullt ut och fakturamärkningen förbättras. På detta sätt fångar vi upp avvikelser. Fokus är att få stöd i att göra rätt, och att göra avvikelser med rätt grund. Fokus hos oss ligger på byggentreprenörer och tekniska konsulter. Det är en liten värld vi lever i och många av oss känner/har arbetat med många av våra leverantörer, så vänskapsrelationer (eller motsatsen) finns troigtvis redan idag. Det bästa sättet att hantera detta på är att formellt följa de stödsystem som styr oss rätt, tydlig dokumentation och hänvisningar och att avvikelser lyfts för beslut. Vid korrekt användande av upphandlade avtal minskar vi risken för misstanke om oegentligheter, vilket i sig ska undvikas. Arbetsrutiner för godkännande/beställning av ÅTA bör ses över och läggas in i kontrollplanen.	Ja	2018-05-30
K3	Förtroendeskada	Risk för att målet med färdigställda bostäder ej nås avseende kvantitet och kvalitet med risk för skadat förtroende hos ägare och allmänhet.	VD	Projekthanteringssystem finns. Löpande uppföljning, analys och rapportering görs.	Kontinuerlig projektuppföljning och uppdatering av projektförändringar i Antura	Månadsvis/kvartalsvis uppföljning enligt tidplan	Projektkontroller	I samband med bolagets månadsvisa/kvartalsvisa rapportering	2018-05-25 Utveckling av uppföljningsrutin för projekt mellan inriktningsbeslut och investeringsbeslut pågår. Infört en extra prognos i juni utifrån uppföljningar efter P2 fram till maj. Utvecklat rapport för portföljen för hyresrätter. Utvecklat modell för analys av projekts påverkan i portföljen. 2017-09-08 Månadsvisa uppföljningsmöten har genomförts med respektive projektchef samt chef projektavdelningen mfl. Rutin för avvikelshantering finns framtagen.	Ja	2017-09-08 2018-05-25	
HR3	Psykosocial arbetsmiljörisk	Extremt högt tryck på leverans i en ung organisation med ambitiösa medarbetare kan innebära psykosociala arbetsmiljörisiker för medarbetarna.	VD	Metod för att säkerställa uppföljning av arbetsbelastning, delaktighet och helhetssyn.	Tex via samtal och/eller formulär med relevanta frågor	2 gånger per år	HR Chef	Mars och november	HR-chef har kallat arbetsmiljöombud till den årliga psykosocial arbetsmiljöred.	Ja	2018-05-31	
BR3	Mervärdesskatt och skatteproblematik	Risk att fel uppstår i fråga om mervärdesskattshantering i de projekt där vi har tex förskolor, då det i normalfallen inte ingår i bolagets kärnverksamhet. Risken uppkommer om bolagets entreprenör inte kan göra fördelning av entreprenadfakturaorna direkt till Lokalförvaltningen.	Chef projektavdelningen	Följa upp de projekt efter separat rutin där förskola förekommer.	Stickprov i projektets ekonomiska redovisning	3 gånger per år i samband med bolagets prongoser	Ekonomiansvarig/finansiell controller moderbolaget	Jan, maj, september	Idag återfinns ett förskoleprojekt i Maknillenprojektet där FBU tillhandahåller projektledning. Fakturaorna går direkt till Lokalförvaltningen från entreprenörerna i projektet. Risken borttagen.Denna modell kommer att användas i de fall som nya förskolor byggs med projektledning från FBU.	Nej	2018-05-24	

NY3	Överhettad marknad - ökad entreprenadkostnad	För liten eller obefintlig konkurrens innebär risk för ökad entreprenadkostnad.	Chef projektavdelningen	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar.	Lönsamhetskalkyl görs i varje projekt i samband med investeringsbeslut.	Inför varje beslut.	Fastighetsanalytiker tillsammans med projektcontroller	I samband med investeringsbeslut	2018-05-31 Genomgång av lönsamhetskalkyl görs internt på FBU samt på beredningsmöte med FAB och förvaltande bolag inför investeringsbeslut. Fungemade rutin. 2018-09-25 Inför varje styrelsebeslut för nytt investeringsärende görs en genomgång av kalkyl med projektchef, fastighetsanalytiker, ekonomichef mfl.		Nej	2018-05-31 2017-09-25
NY10	Överklaganden i byggprocessen		VD Byggutveckling	Ny dialogmodell framtagna och utvärderas. Aktörer i processen är FK, TK, SBK, Gbg Energi, Framtidens byggande bolag samt förvaltande bolag mfl.	Stämma av dialogmodellen och att/hur den följs	2 gånger per år	Verksamhetsutvecklare	Februari samt augusti	Arbetet med dialogmodellen pågår och testas i pilotprojekt. Dialogmodellen finns med i verksamhetsplan som aktivitet.		Ja	2018-05-18
V16	Samverkan		VD Byggutveckling	Aktivt ledningsgruppsarbete. Kontinuerlig kommunikation, förankring samt avstämning.	Genom avstämning med ledningsgruppen	2 gånger per år	VD assistent/kontorschef	Februari samt augusti	En intern styrgrupp för samverkan är bildad och förankrar med linjeorganisationernas ledningsgrupper.		Ja	2018-05-31
V18	Samverkan		VD Byggutveckling	Tydlig anledning till varför vi ska bygga något som inte är inom vårt primära målområde.	I projektverktyget se vad som är utanför vårt primära målområde kopplat till anledning/beslut om att göra så.	2 gånger per år	Utvecklingsledare hållbarhet Joa Ivarsson	Februari samt augusti	Projekten pågår i områden med tidigare antagna planer/påbörjat planarbete och följer volymmålet men ej en tydlig nyproduktionsstrategi. Utvecklat metoder med mer samhällsansvar i några projekt för att vinna tid. Process att välja platser och prioritering behöver följas. En vägning mellan ekonomi i portföljstyrning, stadens utbyggnadsstrategi och mål att bygga hyresrätter där de gör mest samhällsekonomisk nytta behöver vägas så att prioriteringar kan utföras framöver vilket är frågeställningar som hanteras internt och i samverkan med staden.	Omformulering krävs om punkten ska vara kvar. Otydligt vad som menas. Tid och kostnad vid utökat samhällsansvar ex för PoN i Adventsvägen, för TK i Askimsviken och för LF i Kv Makrillen behöver följas upp. Erfarenheter behöver sedan återföras i organisationen inför framtida projekt. Följa upp Prioritering av planbesöksansökningar i kommande projekt behöver lämpligen genomföras.	Ja	2018-05-29
NY15	Nya detalplaner		VD Byggutveckling	Volymuppföljning samt framförhållning i kommande detalplaner.	Uppföljning i projektverktyg i samband med bolagets prognoser 3 gånger per år	3 gånger per år i samband med bolagets prognoser	Chef projektavdelningen Lars Carlsson	Jan, maj, september	Volymgenomgångar görs på interna "tertialmöten" med FAB. Arbete med volymsäkring pågår kontinuerligt. I Antura finns det dashboards som på ett översiktligt sätt visar antal lägenheter i olika skeden.		Nej	2018-05-31