
























Samlad riskbild samt åtgärdsplan - 2020 Bostads AB Poseidon

| Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning | Åtgärder |
|---|--|--|
| <p> Segregerad stad</p> | <p>Riskbeskrivning Risk att inte nå målen kring minskad bostadssegregation i framförallt utvecklingsområden.</p> <p>Konsekvensbeskrivning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kan innebära sämre bosociala förhållanden i ytterområden såsom otrygghet och kriminalitet, utanförskap och en för låg grad av sysselsättning. - Kan leda till ett ökat slitage på lägenheterna. - Trångboddhet kan försvåra för barn och ungdomar att nå godkända betyg. - Ett ökat socialt ansvar genom att fler kontrakt går via Fastighetskontoret, Bomedla. <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Särskilda uthyrningsregler i utvecklingsområden. - Bevakar olovlig andrahandsuthyrning via samarbete med Störningsjouren. - Strategisk plan framtagen för Hjällbo, antagen av bolagets samt koncernens styrelse. Plan för Lövgärdet håller på att arbetas fram. - Koncerngemensam satsning på "Välkommen till Framtiden". - Arbetar för en gemensam strategi för att erhålla blandade boendeformer i utvecklingsområden. - Samverkan med stadsdelsförvaltningar, polis och andra aktörer. I Backa har ett medborgarlöfte tecknats. | <p> Ej påbörjad</p> <p>Satsningar i bolagets utvecklingsområden i enlighet med verksamhetsplan 2020 såsom genomföra satsningar inom projekt "Framtidens Hjällbo", teckna BID-inspirerat samarbetsavtal med Victoria Park samt utifrån Framtidens riktlinjer för ombildning ta fram handlingsplan för Hjällbo.</p> |
| <p> Otrygghet</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för ökad skadegörelse, hot och kriminalitet mot boende och andra i området.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till otrygghet och mindre attraktiva bostadsområden och torg.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samarbete med polis, stadsdelsförvaltningen, näringsidkare, idrottsföreningar, andra fastighetsägare och andra aktörer. - Utökade bevakningsinsatser i vissa områden. - Anordnar hyresgästaktiviteter, gårdsföreningar, bostadsmöten, städdagar m.m. - Läxhjälp och andra sociala aktiviteter såsom sommarjobb. - Trygghetsvandringar, stöttar hyresgästföreningar. - Trygghetsvårdar i utsatta områden; Hjällbo och Lövgärdet. - Trygghetskonsulenter i alla distrikt fr o m 2020-01-01. - Kameraövervakning på vissa utsatta platser, tex parkeringsdäck. | <p> Ej påbörjad</p> <p>Åtgärder i enlighet med bolagets verksamhetsplan 2020 såsom att säkerställa att trygghetsvandringar sker i erforderlig omfattning, AktivBo handlingsplan per distrikt där trygghetsindex är ett mått som följs upp samt ta fram och förankra strategi för fler Trygghetsboenden i befintligt bestånd och nyproduktion.</p> |
| <p> Förekomst av oegentligheter</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för bedrägerier, mutor och korruption om lagar, regler och policys inte följs. Risk för att bolagets personal hamnar i situationer där någon form av muta erbjuds.</p> | |

| Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning | Åtgärder |
|--|--|---|
| | <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till förtroendeskada, ekonomisk skada och ett skadat varumärke.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bolagets värdegrund. - Auktorisations- och attestregler. - Information vid nyanställning om gällande policys och övriga styrande dokument. - Policys och övriga styrande dokument finns tillgängliga på intranätet. - Bolagsregel finns gällande om en leverantör som anlitas av bolaget även anlitas privat. - Uppföljningar och internkontroller kopplat till olika policys tex inom redovisning, utyrning och leverantörsuppföljning. | |
| <p> Policys, riktlinjer och regler</p> | <p>Riskbeskrivning Risk att policys med tillhörande riktlinjer inte efterlevs.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till ett felaktigt handlande, felaktiga beslut, förtroendeskada och varumärkesskada.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Policyansvariga finns utsedda. En översyn och vad policyansvaret innebär är en del i det nyligen uppstartade projektet inom ledning och styrning i bolaget. - Kontroller görs löpande i den ordinarie verksamheten samt att regelverk i den mån det går är implementerade i systemstödet (t ex utyrningspolicyn i fastighetssystemet). - Övervakande kontroller enligt internkontrollplanen görs kopplat till vissa policydokument såsom utyrningspolicyn, representationspolicyn, inköpspolicyn och policy mot mutor. | <p> Ej påbörjad Översyn av policyansvariga och tydliggörande av detta ansvar.</p> |
| <p> Trygg och säker arbetsmiljö</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för att medarbetare utsätts för hot och/eller våld.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till arbetsmiljörelaterade problem samt otrygghet.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Säkerhetschef är anställd i bolaget oktober 2019. - Rutiner finns i personalhandboken om hur hot och våldssituationer ska hanteras. - Personalen har alltid möjlighet att vara två vid riskfyllda situationer. - Rapportering och uppföljning görs via incidentrapporteringsystem IA, nytt från juli 2019. - Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerhet vid särskilda händelser. - Gemensam satsning i koncernen "Trygg och säker arbetsmiljö" pågår. - Skyddsronder genomförs löpande, fastighetsanställda 4 ggr per år och tjänstemän 2 ggr per år. | <p> Ej påbörjad Utvärdering av resultatet av den koncerngemensamma satsningen "Arbetsmiljö, trygghet och säkerhet".</p> <p> Ej påbörjad Webb-baserad utbildning under 2020 avseende hot och våld.</p> |

| Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning | Åtgärder |
|---|---|---|
| <p> Obehöriga intrång i IT-miljön</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för obehöriga intrång i IT-miljön som kan skada våra system eller verksamhet</p> <p>Konsekvensbeskrivning - Kan leda till spridning och otillbörlig åtkomst av känslig information. - Kan leda till otillåten manipulation av data som kan påverka vår verksamhet samt kunder. - Virusattacker som kan leda till allvarlig verksamhetspåverkan.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter - Motverkande åtgärder för dataintrång är bl a behörighetsdatabas, brandvägg, viruskydd och penetrationstester. - Avtal (SLA) med Framtidens IT (IT-drift) reglerar ansvarsfördelningen mellan bolaget och leverantören. - Löpande information till användare om informationssäkerhet, "bluff-mail" m.m. - För att motverka dataintrång på webbar görs kontroller löpande vilka rapporteras till bolaget och eventuella brister åtgärdas.</p> | <p> Pågående Fortsatt översyn av IT-säkerhet på bolagets webbplatser och servrar tillsammans med Framtidens IT samt säkerställa att rutiner för denna hantering är på plats.</p> <p> Pågående Införande av två faktors autentisering.</p> <p> Pågående Webb-baserad utbildning under 2020 avseende informationssäkerhet samt GDPR.</p> |
| <p> Verksamhetsstyrning</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för att aktiviteter och åtgärder inte stödjer verksamhetens mål och/eller styr verksamheten åt fel håll.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan innebära att felaktiga eller ineffektiva beslut fattas och att felaktiga aktiviteter utförs. Kan innebära att felaktiga prioriteringar görs av bolagets resurser.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter - Styrmodell för verksamhetsplanering och uppföljning följer koncernens- och stadens riktlinjer. - En verksamhetsplan tas fram årligen på bolags och distriktsnivå. Denna bygger på koncernens affärsplan och anger aktiviteter för att uppnå mål som satts för bolaget. - Uppföljning av satta mål görs genom rapportering till ledning, styrelse och moderbolag tre gånger per år.</p> | <p> Pågående Organisationsutveckling och verksamhetsstyrning inom projektet "Att slipa en diamant". Projektets syfte är att lägga grunden för en effektiv organisation där vi har bra kontroll, där det är lätt att göra rätt och alla vet vad som förväntas av dem. Det ska bli tydligt varför vi finns till, vad vi ska göra och hur vi mäter att vi är på rätt väg.</p> |
| <p> Långsiktigt underhållsbehov</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för att underhåll inte kan utföras i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen, gäller främst badrum och stammar.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Ökade kostnader till följd av ett eftersatt underhåll. Nivån för det årliga underhållet bestäms utifrån bolagets finansiella mål och prioritering får därmed göras.</p> | <p> Ej påbörjad I enlighet med verksamhetsplan 2020 ta fram strategi och koncept för stambyte/badrum.</p> <p> Ej påbörjad I enlighet med verksamhetsplan 2020</p> |

| Risker | Risk- och konsekvensbeskrivning | Åtgärder |
|---|--|---|
| | <p>Existerande kontrollaktiviteter Fleråriga underhållsplaner görs utifrån distriktens identifierade behov för respektive fastighet. Fastighetsutvecklingschef ansvarar för samordning av bolagets totala underhållsinsatser. Flerårig underhållsplan rapporteras till moderbolaget.</p> | <p>utveckla processen med att ta fram den långsiktiga underhållsplanen i syfte att rätt prioriteringar görs.</p> |
| <p> Hyresintäkter</p> | <p>Riskbeskrivning Risk för att vi vid förhandlingar med Hyresgästföreningen inte kommer överens och når tillräckliga överenskommelser avseende årshyresjustering, nyproduktionshyror och hyressättning vid ombyggnadsprojekt. Risk för att ombyggnadsprojekt kan bli försenade och behöva omarbetas som en följd av att Hyresgästföreningen, hyresgäster och bolaget inte når fram till gemensamma lösningar vilket kan leda till förseningar i projektgenomförandet.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan medföra att hyreshöjningar inte täcker bolagets ökade drift- och underhållskostnader, att nybyggnads- och ombyggnadsprojekt blir försenade och fördröjade eller att lönsamhetskrav inte nås.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koncerngemensam hyresintäktstrategi. - Årshyresförhandlingar i koncernsamverkan. - Avtal om samrådsprocess vid genomgripande ombyggnader finns mellan bolaget och Hyresgästföreningen, 2018-06-30. Avtalet beskriver samrådsprocessen vid renovering. - Koncerngemensam riktlinje för renovering och underhåll är framtagen hösten 2019. | <p> Ej påbörjad</p> <p>I enlighet med verksamhetsplan 2020 genomföra samrådsprocesser enligt framtagen strategi/koncept för varsam renovering.</p> |
| <p> Förändrad uthyrningsprocess</p> | <p>Riskbeskrivning Risk att störningar uppstår i uthyrningsprocessen i samband med att Boplats övertar den externa uthyrning samt framledes övertar den interna omflyttningplatsen.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Störningar i uthyrningsprocessen kan leda till vakanser. Uppgifter vid överföringen inte behandlas korrekt ur ett GDPR perspektiv vilket kan leda till förtroendeskada samt sanktionsavgifter samt skadestånd för personer som behandlas i strid med Dataskyddsförordningen.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Den externa uthyrningen är överflyttad till Boplats i september 2019. Förändringsarbetet drivs inom ett koncerngemensamt projekt.</p> | <p> Pågående</p> <p>Den externa uthyrningen är överförd (sept 2019). Kvarstår att i enlighet med beslut i Framtidens styrelse överföra internomflyttningen till Boplats. Drivs i ett koncerngemensamt projekt.</p> |