

Styrelsehandling nr 7.5
Utfärdat 2020-02-03
Diarienummer FBU2020-0021

Handläggare
Anna-Karin Olsson
Telefon:031-773 83 44
E-post: anna-karin.olsson@framtiden.se

Uppföljning av samlad riskbild, intern kontrollplan och åtgärdsplan 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Godkänna uppföljning av samlad riskbild, åtgärdsplan och internkontrollplan för 2019

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska uppföljning av bolagets riskbild och beslutade åtgärder ingå som en del av den löpande uppföljningen. I riktlinjen framgår också att uppföljning av intern kontrollplan ska ske i den omfattning som styrelsen själv har fastställt.

Uppföljningen innehåller dels status på åtgärderna i 2019 års åtgärdsplan och dels resultatet av de granskningar som har genomförts i 2019 års interna kontrollplan.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Uppföljning Internkontrollplan 2019
2. Uppföljning Åtgärdsplan 2019

Datum 2020-01-23

Underskrift



Namnförtydligande

Martin Blixt

VD




Anna-Karin Olsson

Ekonomichef

Uppföljning av Intern kontrollplan - 2019 (Framtiden Byggutveckling AB)

Styrelsehandling nr 7.5 bilaga 1
Utfärdat 2020-02-03
Diarienummer FBU2020-0021

	Risk- och konsekvensbeskrivning	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Kommentar
	<p>Leverantörsmarknaden</p> <p>Riskbeskrivning <i>Risk för fåfinga 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></p> <p>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></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Löpande uppdatering av kravställande i mall för Administrativa föreskrifter (AF). Löpande kontroll av krediter. Inköpsstrateg kvalitetssäkrar AF och förfrågningsunderlag. Löpande utveckling av arbetssätt för byggarbetsmiljö. Strategisk planering av inköp av entreprenader.</i></p> <p>Ansvarig chef Utvecklingschef</p>	<p>VP 2019: Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling</p> <p>Kontrollmetod <i>Mäta och följa upp mätetal och målvärde i verksamhetsplan 2019.</i></p>	<p>lakttagelser Vi har under året haft utvecklande samtal. med kontrakterade entreprenörer men även med de som vill bli kontrakterade. Frukostmöten har hållits där vi framförallt informerat om kommande projekt, upphandlingar men också om förändringarna i ID 06 och bolagets arbetsmiljöarbete. Vi ökat andel utförande entreprenader.</p> <p>Bedömning Vår bedömning är att det är stort intresse för vår verksamhet. Tidig information om projekt och upphandlingar ökar möjligheten att få in anbud. Vi påtalar också att vi vänder oss till hela marknaden, dvs små, medelstora och stora entreprenörer både nationella och internationella bolag. Våra projekt omfattar både större och mindre projekt vilket gör det möjligt för fler entreprenörer att lämna anbud. Vi ser ett ökat antal anbud vid utförandeentreprenader.</p>




Uppföljning av Åtgärdsplan - 2019 (Framtiden Byggutveckling AB)






Styrelsehandling nr 7.5 bilaga 2

Utfärdat 2020-02-03

Diarienummer FBU2020-0021

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Åtgärder	Kommentar
<p>14 000 färdigställda bostäder under 10 år (2019-2028) med en balanserad portfölj</p> <p>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></p> <p><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></p> <p><i>Risk för projekt som är igång (från startad detaljplan) inte har god och effektiv framdrift.</i></p> <p><i>Risk för att portföljen inte uppfyller alla mål .</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till att bolaget inte kan leverera på grund av avsaknad av rådighet över de begränsande förutsättningarna att få planer.</i></p> <p><i>Kan leda till att projekt försenas, omfattar färre antal bostäder och ökar i kostnad.</i></p> <p><i>Kan leda till en portfölj i obalans, ex. ur ett ekonomiskt eller socialt perspektiv.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Pågående arbete inom ramen för samverkansavtal och dess direktiv med de planerande förvaltningarna.</i></p> <p>Ansvarig chef VD</p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>VP 2019: Nyproduktionsstrategi</p> <p>Beskrivning <i>Ta fram en nyproduktionsstrategi som vägleder i hantering av målkonflikter (volym, boende- och upplåtelseform, ekonomi mm.) på uppdrag av moderbolaget.</i></p>	<p>Arbete har pågått under 2019, delrapporterat i Navigationsgruppen i december 2019. Slutrapportering sker i juni 2020.</p>

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Åtgärder	Kommentar
<p> Personal - attraktiv arbetsgivare (behålla och attrahera medarbetare)</p> <p>Riskbeskrivning <i>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</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till att det saknas tillräckligt kapacitet med rätt kompetens för att för att nå målen.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Stärka Byggutvecklings namn/varumärke i branschen. Kommunera resultat. Pulsmätningar för regelbunden uppföljning av medarbetarnas uppfattning om nuläget.</i></p> <p>Ansvarig chef VD</p>	<p> Pågående</p> <p> Avslutad</p>	<p>Individuella utvecklingsplaner.</p> <p>Beskrivning <i>Upprätta individuella utvecklingsplaner.</i></p> <p>Planering, budget 2019 och samverkan för utbildningar</p> <p>Beskrivning <i>Säkerställa planering och ekonomiska medel för interna och externa utbildningar. Se över möjligheter att samordna utbildningar med övriga byggaktörer inom bla. Johanneberg Science Park.</i></p>	<p>lakttagelse</p> <p>Individuella utvecklingsplaner är påbörjade. De personer som befinner sig i roller som förändras har fått en utvecklingsplan, det är ca 15% av medarbetarna.</p> <p>Bedömning</p> <p>Då bolaget under 2019 haft ett antal sjukskrivningar ser vi behov av att utöka med samtal och utvecklingsplaner för medarbetarna.</p> <p>lakttagelse</p> <p>Följande utbildningar är genomförda;</p> <p>GDPR</p> <p>BAS P</p> <p>BAS U</p> <p>Arbetsmiljö för chefer</p> <p>Normmedvetande</p>

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Åtgärder	Kommentar
<p> Ledning och styrning av bolaget</p> <p>Riskbeskrivning <i>Risk för att alla styrande dokument inte är kända/upprättade eller efterlevs och följs upp.</i></p> <p><i>Risk för otydlighet i bolagets uppdrag och enskilda medarbetares roller med ansvar och befogenheter.</i></p> <p><i>Risk för att bolaget inte har rådighet över köp/sälj av mark och projekt samt planering och genomförande av bostadsrätter och äganderätter.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till bristande måluppfyllelse och att våra arbetsätt inte stödjer efterlevnad av styrande dokument.</i></p> <p><i>Kan påverka medarbetarengagemanget negativt, leda till att medarbetare slutar, påverka medarbetares psykosociala hälsa och påverka koncernens resultat negativt.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Genomgång av stadens styrande dokument som antecknas av styrelsen en gång per år. Ledningsgruppen fördelar ansvar för respektive styrande dokument.</i></p> <p>Ansvarig chef VD</p>	<p> Avslutad</p>	<p>Formering av ledningsgrupp</p> <p>Beskrivning <i>Ledningsgruppens sammansättning utifrån bolagets behov.</i></p>	<p>Ledningsgruppen har förändrats under året. Ordinarie VD har återkommit i tjänst under våren. Chef Tidiga Skeden är tillförordnad och har förlängts två gånger under 2019, Ekonomichef har tillkommit.</p> <p>Fortsatt formering av ledningsgruppen pågår in i 2020 med anledning av organisationens förändringar 2019. Även ökat fokus på sänkt produktionskostnad gör att organisationen behöver anpassas.</p>
	<p> Avslutad</p>	<p>Översyn av sammansättning av styrelsen</p> <p>Beskrivning <i>Styrelsens sammansättning ses över utifrån det utökade uppdraget.</i></p>	<p>Styrelsen har förstärkts med VD för Egnahemsbolaget. Sammansättning anses nu fastlagd.</p>
	<p> Pågående</p>	<p>VP 2019: Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj.</p> <p>Beskrivning <i>Tillsammans med moderbolaget utveckla en modell för ledning och styrning av nyproduktionsportföljen.</i></p>	<p>lakttagelse</p> <p>Vi har lämnat ett underlag till den fortsatta beredningen av investeringsriktlinjer</p> <p>Navigationsgrupp är formerad och utgör granskningsorgan för investeringsärenden innan beslut i styrelse.</p> <p>Lednings- och styrningsmodell för bolaget pågår.</p>
	<p> Pågående</p>	<p>VP 2019: Förtydliga roller</p> <p>Beskrivning <i>Skapa en arbetsplats med tydliga roller, ansvar och mandat med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.</i></p>	<p>Ledningen har förändrats under året. Arbete med att forma ledningsgruppen och roller inom ledningen pågår. Roller och mandat för medarbetarna kommer att följas upp när formation av ledningen är klar.</p> <p>Ledningen inser behovet av att sätt arbetsätt och roller/mandat varför arbetet är högt prioriterat i ledningsgruppen.</p>

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Åtgärder	Kommentar
<p>Oegentligheter</p> <p>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></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till förtroende- och varumärkesskada och minskad tillit för koncernen, verksamheten och våra medarbetare.</i></p> <p>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></p> <p>Ansvarig chef VD</p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Efterlevnad och uppföljning av styrande dokument</p> <p>Beskrivning <i>Särskild fokus på uppföljning och efterlevnad av nedan styrande dokument.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Stadsrevisionens granskning av Upphandling av byggentreprenader har genomförts. Revisionen avser 3 delar; rutiner för upphandling, hantering av ÅTA och bolagets arbete för att främja konkurrens och affärsmässighet. Slutsatsen är att bolaget har ändamålsenliga rutiner men vissa förbättringsområden finns. Granskningen visade på behov av stärkt dokumentation vid utvärdering, ökad utredning av orsaker till ÅTA samt uppföljning av andel ÅTA i relation till hela kontraktsvärdet. Även utvärdering av vilka entreprenadformer bör förstärkas. Kreditutvärderingsgrupp har inrättats under 2019 och träffas ca 1/kvartal. Utländska entreprenörer granskning sker genom köp av advokattjänst.</p>