


Uppföljning Åtgärdsplan - 2019 (Familjebostäder i Göteborg AB)

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
<p>Kapacitetsbrist</p> <p>Riskbeskrivning Risk för att omfattande infrastruktursatsning och bostadsbyggande leder till konkurrens mellan de projekt som ska utföras i staden från entreprenörs-sidan och att brist på konsulter/projektörer uppstår.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Få eller inga anbud vid projektgenomförandet. Detta kan leda till högre kostnader och att vissa projekt inte blir utförda.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Utvidgat samarbete med tänkbara leverantörer såväl inom Sverige som inom EU. Göra "reklam" i rätt kanaler. Inköp ska ansvara för att det kommer ut.</p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Anpassa underhållsplanering och upphandlingar årsvis för en jämn fördelning. Genomföra kompetenshöjande åtgärder inom området bättre beställare. Förstärka uppföljning av avtal och leveranser.</p> <p>Beskrivning Planera underhåll och upphandlingar utifrån "affären".</p>	<p>Kontinuerligt arbete med anpassning av underhållsplan och upphandlingsplanering sker. Avstämning sker månadsvis. Erfarenhetsåterföring inplanerad.</p>
	<p>▶ Pågående</p>	<p>Bättre beställare</p> <p>Beskrivning Bolagsgemensam arbete med att bli bättre beställare samt bättre uppföljning och dokumentation.</p>	<p>Bra beställare är ett av bolagets fokusområden. Arbete med analyser pågår inom inköpsrådet och bolaget. Fortsatt samarbete med leverantörer och att få ut information i rätt kanaler.</p>
<p>Lågkonjunktur</p> <p>Riskbeskrivning Vikande efterfrågan på hyreslägenhet. Betalningsförmågan minskar och arbetslösheten ökar.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Trångboddhet och ökad slitage i fastigheterna. Påverkar möjligheten att starta nyproduktion.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Omvärldsbevakning av bl a efterfrågan och arbetslösheten i regionen. Följa uthyrningsgraden och vakanser.</p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Analysera avflyttning, uthyrning och omflyttning för att se tecken på förändring. I omvärldsbevakningen ha extra fokus på konjunkturförändringar.</p>	<p>Analysen görs löpande vid varje månadsbokslut. Särskilt följs nyproduktionsefterfrågan. Inga tecken på en vikande efterfrågan har noterats under 2019.</p>

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
<p>Digitalisering</p> <p>Riskbeskrivning <i>Utvecklingen går för snabbt för att bolaget skall hänga med och fortsätta arbeta effektivt och vara konkurrenskraftig. Den digitala utvecklingen riskerar att inte tillgodose allas behov beroende på tillgång till utrustning och förmåga att använda den. Arbetsuppgifter kan försvinna.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Kunden kan komma i kläm om inte bolaget/kunden har samma takt och mognad i användandet av IT. Kan påverka bemanningen inom bolaget.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Samarbeta inom koncernen och Göteborg Stad. Sabo's digitaliseringsstrategi. Omvärldsbevakning.</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Se verksamhetsplan</p>	<p>Uppföljningen görs till styrelsen i uppföljningen av verksamhetsplanen. Redovisat i P2 och P3 och slutredovisas i samband med årsbokslutet.</p>
	<p>▶ Pågående</p>	<p>Upprätta digitaliseringsstrategi</p>	<p>Bolaget arbetar med en digitaliseringsstrategi. Ledningsgruppen har fastställt en inriktning för vidare utveckling.</p> <p>Allmän digitalisering fortsätter kopplat till interna processer, administration och fastigheter. Extra fokus läggs på förvaltnings- och kundnära digitalisering. Området med digital låshantering kommer att förstärkas.</p> <p>Ett testprojekt kommer att genomföras i en fastighet där vi testar olika IT lösningar. Efter en testperiod med en hyresgäst-app har beslut tagits om att genomföra ett projekt i koncernen.</p>
<p>Vakanser</p> <p>Riskbeskrivning <i>Risk för vakanser. Med den ökade nyproduktionstakten ökar sårbarheten för vakanser då dessa lägenheter håller en högre hyresnivå jmf med det äldre beståndet.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Vakanser som kan leda till intäktsbortfall.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Aktiv kommunikation, planerat underhåll, fastigheter i storstadsregion, stor variation i beståndet, tydliga rapporter och uppföljning av vakanser, snabb process vid avställningar till uthyrd.</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Analysera uthyrning och omflyttning i nyproduktionen. I omvärldsbevakningen ha extra fokus på tecken på marknadsförändringar.</p>	<p>Statistik från Boplats inhämtas för att analysera det gångna årets uthyrning till nya hyresgäster jämfört med de två föregående åren. Analys av uthyrningspolicyns effekter utförs också på uppdrag av Framtidens styrelse sedan 2017. Ingen vikande efterfrågan har iakttagits.</p>

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
<p>Förändrad uthyrningsprocess</p> <p>Riskbeskrivning <i>Delar av uthyrningsprocessen flyttas till Boplats, Detta innebär att Boplats kommer att ta över delar som handlar om att bjuda in till visning, förse sökande med information och göra kontroller av sökande inför kontraktsskrivning. Risk för att uthyrningspolicyn inte följs eller att störningar uppstår i uthyrningen.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Fel person anvisas till lägenheten eller störningar i uthyrningen vilket kan leda till vakanser.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Förändring genomförs i projektform</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Genomföra överföring till Boplats i koncerngemensamt projekt där ett annat bolag är först.Uppföljning av effektivitet och regelefterlevnad efter genomförandet.</p> <p>Beskrivning <i>Koncerngemensam projekt för att överföra uthyrning till Boplats. Först ut är troligtvis Poseidon, vilket innebära att Familjebostäder kommer längre fram under året. Först i nästa steg kommer även den interna uthyrningen troligtvis att flyttas till Boplats.</i></p>	<p>Vi ingår i ett koncerngemensamt projekt där Framtidens uthyrning (extern uthyrning och intern omflyttning) flyttas till Boplats. I december flyttades extern uthyrning till Boplats. Avtal håller på att skrivas med Boplats. Under 2020 är det meningen att även intern omflyttning ska flyttas över till Boplats.</p>
<p>Byggarbetsmiljö - Fastighetsägaransvar</p> <p>Riskbeskrivning <i>Risk att det finns otydligheter i ansvar eller entreprenörer inte följer arbetslagar och regler.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Risk att vi som byggherre drabbas av skadestånd eller varumärkesskada.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>GBP's checklistor samt AF-mallar.</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Förbättrade rutiner med beskrivning av ansvar och uppföljning.Nya delegationer med tydligare beskrivning av ansvar för olika områden.</p> <p>Beskrivning <i>Arbeta med att tydliggöra ansvar för lagkrav har startats. Tydligt ansvar och rutiner för dokumentation ska tas fram.</i></p>	<p>Ett projekt har startats för att tydliggöra ansvar för lagkrav. Arbeta med att ta fram processbeskrivningar för olika lagkrav pågår. I övrigt enligt GBP och arbetsmiljöplanerna.</p>
<p>Myndighetskrav - Fastighetsägaransvar</p> <p>Riskbeskrivning <i>Risk för att regler inte efterföljs eller att åtgärder inte blir utförda.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>Person och sakskada. Skadat varumärke.</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Förbättrade rutiner med beskrivning av ansvar och uppföljning. Förvaltningshandboken ska uppdateras och utvecklas.Nya delegationer med tydligare beskrivning av ansvar för olika områden. Resurs är avsatt att arbeta med detta under 2019 och 2020.</p> <p>Beskrivning <i>Arbeta fram rutiner för hantering av fastighetsägaransvar som identifierar och säkerställer att rutiner och checklistor</i></p>	<p>Under 2019 har koncerngemensamt arbete pågått med anvisningar för SBA.</p> <p>Arbete med att utveckla rutiner fortgår och styrande dokument skall uppdateras. I samband med detta kommer rätt delegeringar upprättas.</p> <p>Arbetet kommer att fortsätta under 2020.</p>

Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
<p>Existerande kontrollaktiviteter Rutiner och checklistor. ex OVK, Hissar, köldmedia.</p>		<p><i>används och att vi uppfyller fastighetsägaransvaret. Resurs är tillsatt för detta.</i></p>	
	<p> Pågående</p>	<p>Delegationer Beskrivning <i>Ta fram nya delegationer inom alla ansvarsområden.</i></p>	<p>Arbete med att utveckla rutiner fortgår och skall uppdateras i styrande dokument. I samband med detta kommer rätt delegeringar upprättas. Arbetet fortsätter under 2020.</p>