

Samlad riskbild - nämnd/styrelse 2020 - 2020 (Gårdstensbostäder AB)

Uppföljning sker i vyn: Följa upp på nämnd/styrelsenivå

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
Omvärlden	 Gårdsten 2025	Riskbeskrivning Att detaljplaner ej blir klara i tid. Risk att privata entreprenörer/byggbolag drar sig ur. Konsekvensbeskrivning Att Gårdsten ej får det blandade boendet som området behöver. Detta behövs för att "lyfta" området och ge boende möjlighet till en boendekarriär utan att behöva flytta ifrån Gårdsten. Med en blandad bebyggelse lockas även andra till området - idag finns en överrepresentation av hyresrätter. Existerande kontrollaktiviteter Arbetar kontinuerligt med dialogmöten med samtliga berörda. VD	Hantera risk	✓ Avslutad Dialogmöten Beskrivning Dialogmöten ska hållas under 2020. Alla aktörer kommer att bjudas in under 2020.	På grund av rådande situation med Covid-19 under större delen av 2020, har inga fysiska möten kunnat hållas. Företagarträffen i oktober och styrelsekonferensen i september med alla inbjudna intressenter fick avbokas och har inte kunnat genomföras. VD har dock haft regelbundna avstämningar med entreprenörer via telefon och enskilda möten. Dessa aktiviteter planeras att genomföras under 2021 igen om situationen tillåter.
Verksamhetsövergripande	 Trygghet	Riskbeskrivning Personal kan utsättas för hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev. Trygghetsgruppen och huschefer är utsatta personalgrupper. Konsekvensbeskrivning Kan leda till problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster. Existerande kontrollaktiviteter Regelbunden teambildning samt avlastningssamtal. Bolaget är anslutet till Krisjouren samt	Hantera risk	✓ Avslutad Rapporteringssystem Beskrivning Implementera digitalt rapporteringssystem.	Teamutbildningar har blivit inställda p g a rådande situation med Covid-19. Koncerngemensam webbaserad utbildning i Hot & Våld har genomförts under 2020. Uppföljning av rapportering i IA-appen för att säkerställa rapportering och åtgärder. Överfallslarm provat och klart.

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
		<i>Primesafe (extra stöd vid hotfulla situationer). Informera via medarbetarmöte och email vikten av att rapportera tillbud.</i> Säkerhetschef			
	 EU:s dataskyddsförordning	Riskbeskrivning <i>Felaktig hantering av personuppgifter.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Vite kan utdömas vid brist.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Rutin upprättat 2019. Utbildningar har genomförts för hela bolaget.</i> Avdelningschef	Hantera risk	✓ Avslutad DSF / Biträdes avtal Beskrivning DSF tas med som stående punkt på medarbetarmöten. Upprätta biträdes avtal för samtliga aktuella företag.	Alla biträdesavtal finns där avtal tecknats. Varje person som tecknar avtal är skyldig att tillse att biträdesavtal finns om det är erforderligt.
HR	 Lön	Riskbeskrivning <i>Risk för felaktigt utbetalad lön</i> Konsekvensbeskrivning <i>Om bolaget inte upptäcker eventuella fel, riskerar den drabbade personen att få för lite eller för mycket utbetald lön. Därför viktigt att uppmana de anställda att kontrollera sin lönespecifikation varje månad.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Nya löner kontrolläses, anställningskontrakt stäms av mot uppgifter i Högia lön. Attester kontrolleras för tidrapport, körjournal samt utlägg via lön. Internkontroll varje månad av 8-10 slumpvis utvalda personer (VD och löneadministratör kontrolleras varje gång) Dessa kontrolleras i detalj innan lönefil skickas till banken. För övriga anställda görs en rimlighetskontroll av</i>	Hantera risk		

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
		ekonomiansvarig (som därefter godkänner för utbetalning). Ekonomichef			
	 Bisyssla	Riskbeskrivning <i>Risk att arbetstagare arbetar med konkurrerande verksamhet utanför ordinarie arbetstid eller har egen verksamhet.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Risk att den anställda bryter mot Stadens policy när det gäller bisyssla. Arbete utöver ordinarie anställning kan leda till jävig situation, för många arbetstimmar per dygn så arbetet på bolaget blir lidande, minskad lojalitet mot bolaget mm</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Den anställda får fylla i dokumentation angående ev. bisyssla 1 gång per år (i samband med utvecklingssamtal). Ansvarig chef ska godkänna ev bisyssla. Arkiveras i personal file. Fråga ska ställas vid nyrekrytering. Uppmanar personalen att informera vid nytilkommen bisyssla.</i> VD	Hantera risk		
IT	 Mail	Riskbeskrivning <i>Oseriösa mail</i> Konsekvensbeskrivning <i>Dataintrång, nedlåsta datorer, personuppgiftsincidenter, radering av kritisk data, felaktiga utbetalningar, felaktig information mm. Kan skada bolaget och våra intressenter.</i>	Hantera risk	✓ Avslutad Ny rutin Beskrivning Ny rutin ska upprättas och introduceras på medarbetarmöte.	Ny rutin för oseriösa mail är upprättad. Rutinen har förmedlats till samtliga anställda.

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
		Existerande kontrollaktiviteter Framtidens IT sköter löpande säkerhetsuppdatering Kommunikationschef			
Underhåll & investering	 Investeringar i samband med 2025	Riskbeskrivning Risk att stora investeringar blir kännbart för det lilla bolaget. Riska att information inte når fram till alla berörda. Konsekvensbeskrivning Kan påverka bolagets soliditet kortsiktigt. Om samarbetet mellan GB och Byggutveckling alt projektledare (Serneke byggnationen) brister kan ekonomisk uppföljning och planering bli felaktig. Existerande kontrollaktiviteter Samarbete mellan GB och Byggutveckling. Avstämningsmöten kommer att planeras in under 2020. VD	Hantera risk	✓ Avslutad Samarbete GB och Byggutveckling Beskrivning Bjud in till avstämningsmöten med berörda inför nya investeringsprojekt.	Nära samarbetet med projektledare på Byggutveckling under 2020, dock inga fysiska möten p g a rådande situation. Avstämning har skett via mail och telefon när frågor har uppkommit. Regelbundna möten med extern projektledare när det gäller nybyggnationen i centrum (byggherre Serneke).
	 Yttre underhåll (Fast 2)	Riskbeskrivning Risk att utförande år ej är inlagt Konsekvensbeskrivning Risk att vetskap om när (vilket år) utfört underhåll eller investering är gjord på respektive huskropp. Viktigt så varje huschef kan planera för framtida åtgärder och underhåll och fördela budgeten på ett korrekt sätt. Existerande kontrollaktiviteter Läggs in kontinuerligt efter utfört arbete.	Hantera risk		

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
		Områdeschef			
Förvaltning	 SBA-systematiskt brandskyddsarbete	Riskbeskrivning <i>Risk att det bli brand och människor/fastigheter kommer till skada.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Risk för personskada. Medför nästan alltid stora kostnader för bolaget. Arbetsbelastning för huschefer och annan personal. Inkomstbortfall vid skadade lägenheter (kan bli vakanta flera månader vid stor skada).</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>HC gör besiktning av fastigheter som dokumenteras årligen. Trygghetsgruppen och HC gör regelbundna rundor. Besiktning efter protokoll. Trygghetsvandring tillsammans med polis, grannsamverkan och personal från bolaget. Åtgärda ev. brister efter protokoll. Brandfilter installerade i hela Gårdsten. Översyn av brandvarnare gjordes i samband med dessa besök.</i> Säkerhetschef	Hantera risk		
	 Hot mot personal och entreprenörer	Riskbeskrivning <i>Risk att bolaget alltid måste ha dubbel bemanning vid lägenhetsbesök. Kostnadsökning. Svårighet att rekrytera personal och entreprenörer i utsatta områden.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till personskada om hot verkställs. Otrygg arbetsmiljö Risk att bolaget alltid måste ha</i>	Hantera risk		

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
		<i>dubbel bemanning vid lägenhetsbesök. Kostnadsökning. Svårighet att rekrytera personal och entreprenörer i utsatta områden.</i> Existerande kontrollaktiviteter Förebyggande säkerhetsarbete, teamutbildning. Bolagen är ansluten till krisgrupp. Test av trådlösa överfallslarm gjort. Införskaffat 2 portabla överfallslarm. Utförda riskbedömningar gjorda. Utbildningar genomförda. VD			
	 Nybyggnation/ökad antal innevånare i Gårdsten	Riskbeskrivning <i>Risk finns att bolagets inflytande i området påverkas av övriga aktörer, främst gällande trygghet och förvaltning. Ökad antal barn/brist på förskola</i> Konsekvensbeskrivning <i>Viktigt att övriga hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och egna hem värnar om trygghetsfrågor, "ordning & reda" (förvaltning), delar bolagets värderingar gällande barn- och ungdomsaktiviteter samt värdet av en bra fungerande skola/förskola - för att undvika negativa förändringar i området.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Teamarbete LG + några medarbetare har påbörjats, där man diskuterar samarbete mellan förvaltande bolag.</i> VD	Hantera risk	 Försenad Teamarbete Beskrivning Fortsatt intensivare arbete i befintlig grupp. Dokumentation.	Samarbetsplattformen är planerad att utgå från Gästgiveriet som är den byggnation där alla samarbetspartner skulle samlas och arbeta ihop. Samarbetsplattformen är en samverkan mellan de olika fastighetsägarna som vill erbjuda sina brukare/medlemmar/hyresgäster gemensamma aktiviteter och avtal inom olika områden. Då detaljplanen ej är godkänd för Gästgiveriet har detta arbetet stannat av. En annan bidragande orsak är rådande situation med Covid-19. Arbetet får skjutas på framtiden, eventuellt med start 2021. s

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
Inköp	 Inköp/beställning	Riskbeskrivning <i>Risk att Inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs och/ eller att LOU ej efterlevs ex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlad område.</i> Konsekvensbeskrivning <i>att LOU ej efterlevs ex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlad område, förtroende och/eller skadeståndsrisk</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Tidigare kontroll rutin via Raindance fungerar ej med nya faktura scanning systemet Proccedo. Ny process för kontroll av direktupphandlade fakturor behöver tas fram.</i> VD	Hantera risk	✓ Avslutad Ny rutin Beskrivning Ta fram ny rutin för hantering och kontroll av direktupphandlade varor (leverantörer).	Ny rutin får sättas upp i Agresso som kommer att vara implementerat och klart 2022-01-01. Tillsvidare blir rutinen enligt följande; Varje ny leverantör (registreras av bolaget) kontrolleras av ekonomiassistent och dokumenteras hos ekonomiansvarig. Kontroll görs att leverantören finns i Winst och är upphandlad. Om den ej finns där, görs kontroll hos fastighetsingenjör/inköpare som fastställer att det rör sig om en Direktupphandling. Detta noteras på formulär som arkiveras hos ekonomiansvarig. Uppmaning/påminnelse till den som initierat inköpet, att dokumentera enligt nuvarande rutin om direktupphandling. Alla inköp som når eller överstiger 50 tkr hos en och samma leverantör, ska dokumenteras hos bolagets fastighetsingenjör/inköpare. Avvikelse rapport ska skrivas. Dessa finns också dokumenterade hos fastighetsingenjör/inköpare.
Hyresgäst	 Olovlig andrahandsuthyrning / Olaglig handel med kontraktB-lokalerna	Riskbeskrivning <i>Risk att felaktig hyresgäst bor i lägenheten, att färre lägenheter kommer ut som uthyrningsbart objekt. Olovliga andrahandsuthyrningar kan leda till otillåten handel med lgh.</i>	Hantera risk		

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
		Konsekvensbeskrivning Sämlre kontroll att rätt person bor i rätt lägenhet och att hyresförhållandet är lagligt, ökad kriminalitet (handlingen i sig är kriminell), människor i samhället blir utnyttjade, färre lägenheter för laglig uthyrning. Existerande kontrollaktiviteter Om hyresavi kommit i retur, meddelande från HC/grannar om att annan person flyttat in i lägenheten görs kontroll mot folkbokföringen. Därefter rättelseanmaning och uppsägning om kunden inte vidtar rättelse. När tillåtna andrahandsuthyrningar löper ut skickas förfrågan till kunden om denne har återflyttat. Vidare kontroll och rättelseanmaning/uppsägning om kunden inte återflyttat. Kontrollerar folkbokföring av samtliga nyinflyttade efter ca 6 mån. Avdelningschef			
	 Uthyrning via Boplats	Riskbeskrivning Risk för vakans när Boplats tar över uthyrningsprocessen Konsekvensbeskrivning Om vakanser ökar p g a nya processen finns risk för inkomstbortfall. Mindre flexibilitet än tidigare. Existerande kontrollaktiviteter Nära samarbete med Boplats och våra systerbolag Avdelningschef	Hantera risk		

