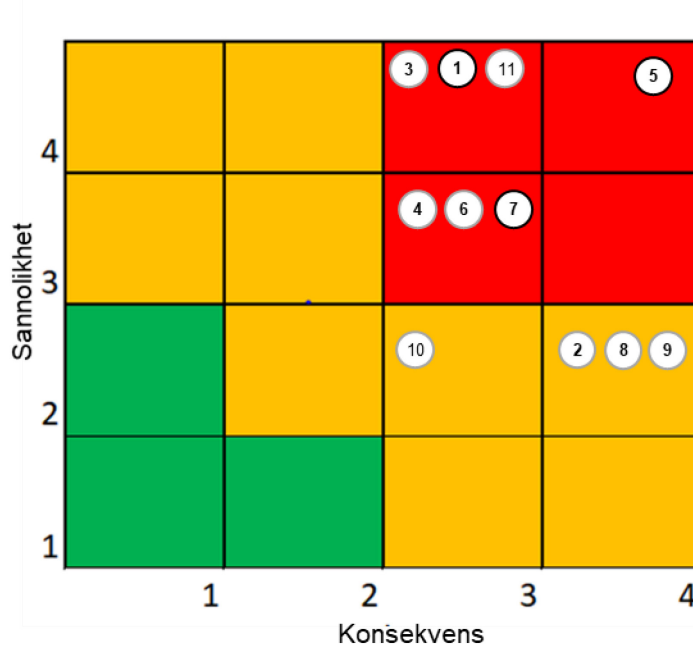


Styrelsehandling 21
 Älvstranden Utveckling AB
 Diarienummer 0037/20
 2021-02-08
 Handläggare: Ninni Tossavainen,
 Chef verksamhetsstöd & risk- och internkontrollansvarig

Informationsärende – Slutrapport väsentliga risker 2020

Sammanfattning

Inför 2020 identifierade bolaget 11 väsentliga risker. Enligt bedömning vid årsslutet har en av dessa ett lägre riskvärde för antingen sannolikhet eller konsekvens än vid ingången av året. Två risker bedöms ha ett högre riskvärde, varav den ena, ”risk för konjunktursvängning” har ersatts av fem mer specificerade risker. Övriga risker bedöms ha samma riskvärde som vid ingången av 2020. Samtliga risker hanteras genom antingen åtgärds- eller internkontrollaktiviteter under 2021.



Status på riskerna som identifierades inför 2020 vid utgången av året

Väsentliga risker, status vid utgång av 2020

1. Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.
2. Risk för att bolaget saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.
3. Risk för att bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.
4. Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och hos privata aktörer.
5. Risk för konjunktursvängning. *Ersätts av fem nya risker*



6. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer. →
7. Bristande kunskap om, och förståelse för, LoU. ↓
8. Risk för bristande styrning i program och projekt. →
9. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag. →
10. Risk för förekomst av oegentligheter. →
11. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa. →

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande åtgärdsplan – har en ekonomisk dimension, till exempel 2, 5, 6 och 7.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande åtgärdsplan – har en ekologisk dimension, till exempel 1 och 6.

Bedömning ur en social dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande åtgärdsplan – har en social dimension, till exempel 1 och 6.

Samverkan

Ingen samverkan har skett eller varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Inga bilagor.

Ärendet

Ärendet avser slutrapport av 2020 års samlade riskbild med åtgärdsplan för bolaget.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Enligt stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, samt arbetsordningen så ska bolaget kontinuerligt arbeta med riskhantering inom väsentliga verksamhetsområden, processer och projekt samt alltid vid större förändringar i verksamheten.

I samband med framtagandet av budget/affärsplan ska riskhanteringen för olika riskområden sammanställas i en samlad riskbild. Den samlade riskbilden ska beskriva åtgärder som redan har införts för att minska risker och nya åtgärder som behöver vidtas.

Utifrån den samlade riskbilden ska en intern kontrollplan upprättas. Den ska innehålla de områden/processer som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår för att verifiera att redan införda åtgärder har fått avsedd effekt.

Efter varje verksamhetsår görs en rapport på status för den samlade riskbilden.

Bolagets mest väsentliga risker har identifierats i det dagliga arbetet i bolagets processer, vid processkartläggningar, i projektportföljer och i arbetet med att ta fram strategier och verksamhetsplan för kommande år. Åtgärdsplan och intern kontrollplan har tagits fram och följts upp tillsammans med de processägare och processledare som berörs av risken.

Ärendets historik

Bolaget har sedan 2015 arbetat med att årligen sammanställa en samlad riskbild. Till riskerna har det kopplats åtgärdsplaner för att arbeta med att minska riskvärdet avseende sannolikhet för och konsekvensen av det fall risken skulle infalla.

Mellan 2015 och 2020 har totalt 23 olika risker identifierats (se lista nedan), varav 12 har åtgärdats och kontrollerats att de har nått en acceptabel risknivå. De har därmed utgått från den samlade riskbilden på bolagsnivå. Dessutom har risken för konjunktursvängning ersatts av ett nytt riskområde som heter "Hantera bolagets finansiella situation" där fem risker identifierats inför 2021. Dessa risker har därmed utgått från den samlade riskbilden på bolagsnivå.

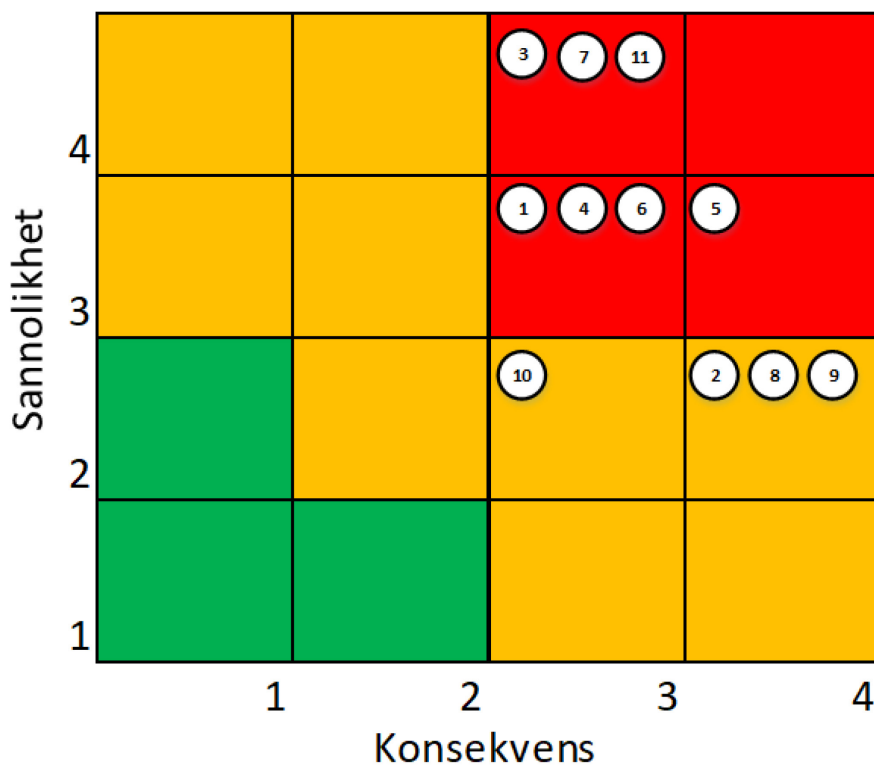
1. Risk för ränteuppgång på marknaden (acceptabel).
2. Godkänd dokumenthanteringsplan, arkivbeskrivning och arkivförteckning saknas (acceptabel)
3. Vi lever ej upp till byggherreansvar/beställaransvar enligt regelverk för byggarbetsmiljösamordning (acceptabel).
4. Brist i planering av verksamheten både gällande aktiviteter och resursfördelning, vilket skapar otydlighet när det gäller prioritering och mål för verksamheten. Oklar ansvarsfördelning och delegering i bolaget. Oklarhet i hur arbetet ska utföras och av vem inom bolaget och i staden (acceptabel).

5. Att chefer och medarbetare inte har kännedom, kunskap eller resurser att leva upp till bolagets styrande dokument (acceptabel).
6. Bolaget saknar kännedom om vilka risker som finns och hur de bör hanteras och med vilken prioritet (acceptabel).
7. Kvalitetssäkring av all indata till fastighetsvärderingsmodellen saknas (acceptabel).
8. Hög arbetsbelastning (acceptabel).
9. Bolaget har inte tillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget och genomföra Vision Älvstaden (acceptabel).
10. Lågt NMI-värde (acceptabel).
11. Risk för bristande styrning i program och projekt.
12. Otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.
13. Brist på rätt kompetens vid rekrytering till projektorganisationen (acceptabel).
14. Bolaget saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.
15. Begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn enligt ny ränteavdragsbegränsningsregel som väntas träda i kraft 2018-07-01 (acceptabel).
16. Bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.
17. Risk för förekomst av oegentligheter.
18. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag för risk och konsekvens.
19. Bristande kunskap om och förståelse för Lagen om upphandling.
20. Bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer.
21. Risk för konjunktursvängning (ersätts av fem nya risker 2021).
22. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.
23. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar och geoteknik samt omfattningen av dessa.

Sammanhang

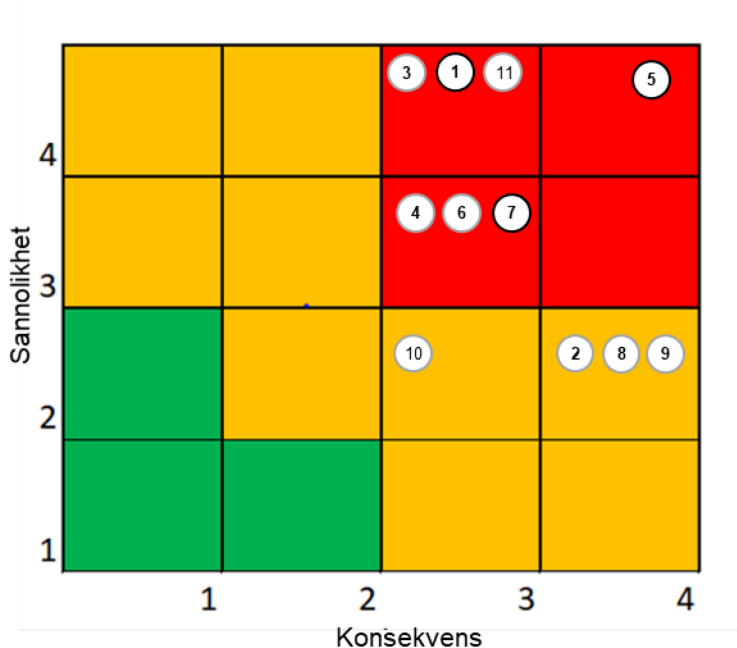
I åtgärdsplanen finns aktiviteter som kräver samverkan med förvaltningar inom Älvstaden och externa intressenter. Bolaget är beroende av att denna samverkan fungerar väl för att lyckas med att sänka riskvärdena för flera risker.

Väsentliga risker och värdering vid början av 2020



1. Otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.
2. Bolaget saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.
3. Bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.
4. Bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer
5. Risk för konjunktursvängning.
6. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.
7. Bristande kunskap om och förståelse för Lagen om upphandling
8. Risk för bristande styrning i program och projekt
9. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag avseende risk och konsekvens
10. Risk för förekomst av oegentligheter
11. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.

Väsentliga risker, status vid utgång av 2020



1. Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål. ↑
2. Risk för att bolaget saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden. →
3. Risk för att bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare. →
4. Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och hos privata aktörer. →
5. Risk för konjunktursvängning. *Ersätts av fem nya risker* ↑
6. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer. →
7. Bristande kunskap om, och förståelse för, LoU. ↓
8. Risk för bristande styrning i program och projekt. →
9. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag. →
10. Risk för förekomst av oegentligheter. →
11. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa. →

Rapport i detalj

1. Politiska mål

Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.

Risken har ökat i sannolikhet, bland annat för att insatser för implementering av organisation enligt beslut fattat i portföljstyrgrupp Älvstaden har inte skett enligt plan. Dessutom har arbetet med Färdplan Älvstaden pausats i och med att Färdplan Älvstaden version 2020-2021 återremitterades med uppdrag till Fastighetskontoret att återkomma med en ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden.

2. Rådighet över fastigheter

Risk för att bolaget saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.

Analys och bedömning av strategiska förvärv är en kontinuerlig process och arbetet fortgår enligt plan för strategiska förvärv. Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och kvarstår för åtgärder under 2021.

3. Rollen som beställare och markägare

Risk för att bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.

Riskbeskrivningen omformulerades under hösten 2020 till ”Risk för okunskap runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare” för att bättre beskriva den.

Arbete med att skapa tydlighet i bolagets markägarskap har pågått under året, bland annat genom att ta börja ta fram markutvecklingsstrategier per delområde. Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och kvarstår för åtgärder under 2021.

4. Bemanning hos samarbetspartners

Risk för brist på rätt bemanning hos samarbetspartners.

Under året har bland annat insatser för implementering av organisation enligt beslut fattat i portföljstyrgrupp Älvstaden har inte skett enligt plan. Dessutom har arbetet med Färdplan Älvstaden pausats i och med att Färdplan Älvstaden version 2020-2021 återremitterades med uppdrag till Fastighetskontoret att återkomma med en ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Detta gör att riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och kvarstår för bevakning och åtgärder under 2021.

5. Konjunktur

Risk för konjunktursvängning.

Under 2020 drabbades världen av Covid19-pandemin, vilket aktualiserade risken. Den har därför utgått och ersatts av fem nya risker för att konkretisera risken och rikta åtgärder på ett tydligare sätt. De nya riskerna är samlade under ett nytt riskområde, ”Hantera bolagets finansiella situation”. Följande risker som följs upp med åtgärder under 2021, har tillkommit:

- Risk för ränteuppgång på marknaden
- Risk för att utfallet på avsättningar blir högre än kalkylerat

- Risk för ökad vakansgrad
- Risk för sjunkande fastighetsvärden
- Risk för att Covid19-pandemin blir långvarig

6. Intressenter

Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.

Insatser för att höja kompetensen för marknads affärslogik, som påbörjades under 2019, pågår genom att bolaget utbildas i affärsmässighet genom bland annat föreläsningar. För att kunna ställa rätt krav pågår ett arbete med att definiera önskade effektkedjor successivt för att kunna ställa rätt krav för varje delområde. Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och kvarstår för åtgärder under 2021.

7. Köpa in och upphandla

Risk för bristande kunskap om – och förståelse för – Lagen om Offentlig Upphandling.

Under året har stora insatser gjorts för att minska risken. Bland annat har inköps- och upphandlingsverktyget Proceedo införts och kompetenshöjande insatser med utbildning av alla medarbetare har genomförts. Den åtgärdsplan som togs fram för 2020 för att säkra att korrekta avtal på plats har följts. Riskvärdet bedöms ha sjunkit tack vare dessa insatser, men risken kvarstår för åtgärder och uppföljning under 2021.

8. Program- och projektstyrning

Risk för bristande styrning i program och projekt.

Under 2020 har arbete pågått med att möjliggöra ekonomiuppföljning i projektledningsverktyget Antura, genom införande av nytt ekonomisystem. Dessutom har risken följts upp med stickprover avseende följsamhet till ny styrning avseende projektmetodik och avtalsuppföljning, resultaten från dessa rapporterades i september 2020. Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå, risken hanteras under 2021 genom uppföljning av de nya processer och systemstöd som införts.

9. Beslutsfattande

Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag.

Under året har ny process för framtagande av beslutsunderlag utvärderats. Dessutom har stickprover av följsamhet till avtalsuppföljningsprocessen har genomförts, resultaten från dessa rapporterades separat. Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och hanteras under 2021 genom internkontroll.

10. Oegentligheter

Risk för förekomst av oegentligheter finns inom alla bolagets verksamhetsområden.

De kontrollaktiviteter som finns i dag är en rad styrande dokument, både interna och från Göteborgs Stad.

För att kontrollera risken har bolaget under första halvåret gjort stickprover, resultaten från dessa rapporterades separat. Dessutom har en intern uppförandekodsutbildning med tema ”Bisyssla, jäv och förmåner” tagits fram och genomförts under hösten. Riskvärdet

bedöms ligga kvar på samma nivå och ytterligare åtgärder och uppföljningsaktiviteter har ta

gits fram för 2021.

11. Kunskap om markförhållanden

Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.

I arbetet med fastighetsutveckling i tidiga skeden görs en översiktlig studie avseende byggbarhet som sammanställs och ger underlag för risker eller behov av djupare undersökning. Den övergripande handlingsplan som skulle ha färdigställts för att hantera risken har blivit fördröjd på grund av sjukdom. Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och ytterligare åtgärder har tagits fram för 2021.

Bolagets bedömning

Ekonomisk dimension

Flera av riskerna berör den ekonomiska dimensionen och hanteras både genom åtgärder och internkontroll, till exempel risk 2 relaterat till markinnehav, risk 5 relaterat till konjunktursvängning, risk 6 relaterat till intressenter och risk 7 relaterat till bristande kunskap avseende LOU.

Ekologisk dimension

Delar av åtgärdsplanen påverkar och tar hänsyn till den ekologiska dimensionen, främst risker relaterade till att leverera enligt Vision Älvstaden och bolagets del av Färdplan Älvstaden. Exempel på detta är åtgärdsplanen till risk 1 avseende till politiska mål och risk 6 avseende svårighet att hitta intressenter, åtgärden går ut på att definiera en önska effektkedja per delområde utifrån bolagets och Älvstadens behov.

Social dimension

Delar av åtgärdsplanen påverkar och tar hänsyn till den sociala dimensionen, främst risker relaterade till att leverera enligt Vision Älvstaden och bolagets del av Färdplan Älvstaden. Exempel på detta är åtgärdsplanen till risk 1 avseende till politiska mål och risk 6 avseende svårighet att hitta intressenter, åtgärden går ut på att definiera en önska effektkedja per delområde utifrån bolagets och Älvstadens behov.