

Samlad riskbild över de väsentligaste riskerna 2021 Bostads AB Poseidon

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status
Oegentligheter	Riskbeskrivning Risk för brister i styrning, rutiner och processer som ökar risken för oegentligheter och för att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa. Risk för förekomst av bedrägerier, mutor och korruption. Konsekvensbeskrivning Kan leda till förtroende- och varumärkesskada och minskad tillit för bolaget och våra medarbetare. Kan leda till ekonomisk skada för bolaget. Existerande kontrollaktiviteter - 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, uthyrning och leverantörsuppföljning.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan
Pandemi	Riskbeskrivning Utvecklingen av pandemin kan på kort sikt påverka bolagets möjligheter att leverera ett bra boende, service och trygghet till våra hyresgäster. Konsekvensbeskrivning Kan leda till att upprätthålla skälig service till hyresgäster, förskjutningar i genomförande av mål och uppdrag, förseningar i genomförande av utvecklingsprojekt, psykisk och fysisk påverkan på medarbetare och finansiell påverkan på bolaget på längre sikt. Existerande kontrollaktiviteter Pågående koncerngemensamt arbete med rutiner och grupper för hantering av pandemin fortgår så länge behov kvarstår. Återrapporteras löpande till koncernens- respektive bolagets styrelse.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan
Trygg och säker arbetsmiljö	Riskbeskrivning Med en verksamhet som innebär många besök i människors hem och ett intensifierat arbete mot kriminell verksamhet och för riktiga hyresförhållanden finns risk för hot- och våldssituationer mot bolagets personal. Konsekvensbeskrivning Kan leda till arbetsmiljörelaterade problem samt otrygghet. Existerande kontrollaktiviteter - Säkerhetschef i bolaget och koncernen.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status
	- 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 incidentrapporteringssystem IA. - 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. - Obligatorisk webb-utbildning genomförd under 2020 för all personal.	
IT- och informationssäkerhet	Riskbeskrivning Bolaget hanterar stora informationsmängder inklusive personuppgifter via IT-system, vilket innebär att obehöriga dataintrång kan innebära skada för bolagets verksamhet och kunder. Oklar lagstiftning som potentiellt kan orsaka begränsningar i nyttjande av molntjänster tex Office365 utgör en risk. Övergång till stadens IT-tjänst via Intraservice under år 2021 kan innebära risker i samband med konsolidering. Konsekvensbeskrivning Kan leda till spridning och otillbörlig åtkomst av känslig information samt allvarliga verksamhetsbrister och ekonomiska konsekvenser. Existerande kontrollaktiviteter - Motverkande åtgärder för dataintrång är bl a behörighetsdatabas, brandvägg, virusskydd 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.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan
Ränterisk	Riskbeskrivning Risk för ökade räntekostnader som en följd av ökad volym inom nyproduktion samt satsningar i befintligt bestånd och eventuella räntehöjningar. Konsekvensbeskrivning Högre finansiella kostnader. Kan påverka bolagets och koncernens möjlighet att bibehålla långsiktig finansiell stabilitet och långsiktiga förmåga att agera. Existerande kontrollaktiviteter Kontroll, avstämning och dialog sker löpande med finansavdelningen på moderbolaget	Acceptera risk

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status
Långsiktigt underhållsbehov	Riskbeskrivning Risk för att underhåll inte kan utföras i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen, gäller främst badrum och stammar. Konsekvensbeskrivning Ökade kostnader till följd av ett eftersatt underhåll. Nivån för det årliga underhållet bestäms utifrån bolagets finansiella mål och prioritering får därmed göras. Existerande kontrollaktiviteter Fleråriga underhållsplaner görs utifrån distriktens identifierade behov för respektive fastighet vilka rapporteras vidare till moderbolaget. Fastighetsutvecklingschef ansvarar för samordning av bolagets totala underhållsinsatser.	Acceptera risk
Nyproduktion	Riskbeskrivning Risk att nyproduktionsmålet ej nås samt målet om att få ner produktionskostnader för nyproduktion så att det byggs lägenheter utan onödiga nedskrivningskostnader. Läge och produktionskostnad i kombination med hyresnivå påverkar risken för nedskrivning. Utifrån avkastningskraven är risken högre vid produktion i ytterområden. Risk att nyproduktionsprojekt överskrider projektbudget. Konsekvensbeskrivning Bristfällig måluppfyllnad. Höga produktionskostnader kan leda till nedskrivningar. Existerande kontrollaktiviteter Framtiden Byggutveckling ansvarar för genomförandet av nyproduktionen inom koncernen. Koncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Antalet tillskapade lägenheter följs och rapporteras löpande till koncernledningen. Projektuppföljning görs månatligen och rapporteras till styrelsen minst tre gånger per år.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan
Fastighetsägaransvar	Riskbeskrivning Risk för brister i fastighetsägaransvar i enlighet med myndighetskrav. Konsekvensbeskrivning Kan leda till skador på fastighet och person. Kan innebära ekonomiska samt mediala konsekvenser för bolaget. Existerande kontrollaktiviteter Kontrollaktiviteter genom distriktens rondering, fastighetsjour och underhållsplaner m.m. Rutiner finns för myndighetskontroller såsom SBA (Systematisk Brandskyddsarbete), OVK, radon etc. Rutiner och system för Innemiljökontroll. "Byggvarubedömningen" och "Gemensamma miljökrav för entreprenader" används i samband med upphandlingar där detta är relevant att krävställa.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status
Hyresintäkter	Riskbeskrivning Risk för att vi vid förhandlingar med Hyresgästföreningen inte kommer överens och når tillräckliga överenskommelser avseende årshyresjustering, nyproduktionshyror och hyressättning vid ombyggnadsprojekt. Konsekvensbeskrivning Kan leda till att hyresintäkterna inte täcker ökade kostnader för att finansiera de mål och uppdrag som ägaren har riktat till koncernen och bolaget samt att planerad nyproduktion och underhåll samt renovering i befintligt bestånd inte kan genomföras i önskvärd omfattning. Existerande kontrollaktiviteter Hyresintäktsstrategi. Koncerngemensamt arbete.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan
Strategi för utvecklingsområden	Riskbeskrivning Risk för att vi inte gör rätt prioriteringar, har rätt strategier eller inte har rådighet över de insatser som krävs för att vi ska nå målet om att inget av stadens områden ska finnas med på Konsekvensbeskrivning Kan leda till att områden fortsätter vara särskilt utsatta och att fler områden kommer till. Kan leda till fortsatt låg tillit till samhället, hög grad av kriminalitet/parallella maktstrukturer. Kan också leda till ökad otrygghet, sämre bosociala förhållanden, mindre attraktiva bostadsområden, cementera segregationen i staden och försvåra för den områdesutveckling som behövs för att lyfta områdena. Kan också leda till att vi inte agerar affärsmässigt och påverkan på fastighetsvärden på längre sikt. Existerande kontrollaktiviteter Koncerngemensam strategi samt lokala strategiplaner är framtagna och styrelsebeslutade för särskilt utsatta områden (Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården) samt för riskområde (Frölunda Torg) hösten 2020. Bevakning av olovlig andrahandsuthyrning via samarbete med Störningsjouren. Samverkan med stadsdelsförvaltningar, polis, fastighetsägare och andra aktörer.	Hantera risk, se vidare i åtgärdsplan