

**STYRELSEHANDLING nr 6
2021-01-21**

**Risk och sårbarhetsanalys/
samlad riskbedömning 2020/2021**

Anteckning

Till styrelsen för anteckning



UPPFÖLJNING RISK- OCH SÅRBARHETSANALYS, INTERNKONTROLLPLAN FÖR 2020

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Intern kontroll syftar till att säkerställa att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler upprätthåller en intern kontroll för att i rimlig grad uppnå följande:

- tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm följs
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- eliminera eller upptäcka allvarliga fel och brister.

Verksamheten skall drivas ändamålsenligt och kostnadseffektivt med väl dokumenterade system och rutiner för styrning, så att fastställda mål i budget och verksamhetsplan uppnås.

Internkontroll

Internkontroll har alltid varit en naturlig del av verksamheten. Avvikelser från GöteborgsLokalers verksamhets- och budgetplanering följs upp enligt fastställd plan. Internkontroll är en del av bolagets kvalitetsarbete där resultatet följs upp mot målet. Skillnaden är en avvikelse som rapporteras vid prognostillfällena. Ytterligare en dimension i internkontrollen är "kundkvaliteten" det vill säga en bedömning av det arbete som riktar sig mot hyresgästen. Uppföljning av kundkvalitet sker bland annat genom en hyresgästenkät.

GöteborgsLokalers risk- och sårbarhetsanalys (RSA) - Internkontrollplan

Målet med arbetet är att skapa en riskbaserad process i syfte att optimera arbetsinsatsen som krävs för att uppnå verksamhetsmålen för GöteborgsLokaler. Huvudsyftet är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. En företagsövergripande riskanalys innebär att identifiera, analysera, kategorisera och utvärdera möjligheter och hot som påverkar företaget på både en strategisk och operationell nivå.

Vårt analysverktyg benämns "GöteborgsLokalers Risk- och internkontrollplan". Den uppdateras årligen. Risker rubriceras och beskrivs. Riskerna bedöms utifrån att det finns "skyddsnät" på plats. Därefter sker bedömning av sannolikhet och konsekvens. Därefter sker en värdering om risken kan accepteras eller skall hanteras. Vid nästa bedömning avgörs om risken skall till övervakningsplanen och eller till styrelsen.

Aktuella riskområden är:

- Omvärlden
- Verksamhetsövergripande
- Förvaltning
- Inköp
- Hyresadministration
- Underhåll och investering
- HR
- IT
- Finans
- Redovisning och rapportering

Inom varje riskområde skall alltid risken för, att lagar och regler inte följs, att oegentligheter inträffar, att rykte och varumärke svärtas ned, att rapporteringen inte är tillförlitlig, hanteras.

Beroende på vilken nivå risken bedöms ligga på kan åtgärder planeras, utföras och därefter testas om åtgärderna fyller sin funktion. Till varje åtgärd knyts en ansvarig person, ur företagsledningen, som har till uppgift att utföra åtgärden och återrapporera i Internkontrollplanen. Uppföljning sker i de forum och vid de tillfällen som beslutats om i åtgärdsprogrammet. Dokumenterad utvärdering sker årligen till styrelsen.

Internkontrollplanen, Övervakningsplan och eventuell Åtgärdsplan skall styrelsebehandlas.

Genomförda åtgärder uppföljning IKP 2020:

Samtliga utförda kontroller/testningar är återrapporerade till medarbetarna. Det förekommer en del mindre avvikelser. Även vid granskningen av hyresavtalen har en del mindre avvikelser rapporterats. De rör exempelvis utskrift på papper av fel kvalitet eller att hyresgästen inte kontrasignerat alla sidor. Avvikelseerna är återrapporerade.

Inga allvarliga avvikelser har uppmärksammats.

Under året har ägandet av GöteborgsLokaler överförs till Framtidenkoncernen. Detta har inneburit ett nytt arbetssätt inom internkontrollen. Implementering av arbetet pågår. Arbetet kommer till stor del ske i det stadengemensamma systemet Stratsys.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Bo Säljö

RISK- OCH SÅRBARHETSANALYS, ÅTGÄRDER INFÖR 2021

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Intern kontroll syftar till att säkerställa att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler upprätthåller en intern kontroll för att i rimlig grad uppnå följande:

- tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm följs
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- eliminera eller upptäcka allvarliga fel och brister.

Verksamheten skall drivas ändamålsenligt och kostnadseffektivt med väl dokumenterade system och rutiner för styrning, så att fastställda mål i budget och verksamhetsplan uppnås.

Intern styrning och kontroll

Internkontroll har alltid varit en naturlig del av verksamheten. Avvikelser från GöteborgsLokalers verksamhets- och budgetplanering följs upp enligt fastställd plan. Internkontroll är en del av bolagets kvalitetsarbete där resultatet följs upp mot målet. Skillnaden är en avvikelse som rapporteras vid prognostillfällena. Ytterligare en dimension i internkontrollen är "kundkvaliteten" det vill säga en bedömning av det arbete som riktar sig mot hyresgästen. Uppföljning av kundkvalitet sker bland annat genom en hyresgästenkät.

GöteborgsLokalers risk- och sårbarhetsanalys

Målet med arbetet är att skapa en riskbaserad process i syfte att optimera arbetsinsatsen som krävs för att uppnå verksamhetsmålen för GöteborgsLokaler. Huvudsyftet är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. En företagsövergripande riskanalys innebär att identifiera, analysera, kategorisera och utvärdera möjligheter och hot som påverkar företaget på både en strategisk och operationell nivå.

Vårt analysverktyg är nu gemensamt för staden. Det har framtagits av Stratsys. I systemet arbetar man årligen fram de mest väsentliga riskerna som sedan skall presenteras för styrelsen.

Aktuella riskområden är:

- Omvärlden
- Verksamhetsövergripande
- HR
- IT
- Ekonomi/finans
- Redovisning
- Styrning/ledning/uppföljning
- Underhåll & investering
- Nyproduktion
- Förvaltning
- Inköp
- Marknad & kommunikation
- Hyresgäst
- Utvecklingsområden

Beroende på vilken nivå risken bedöms ligga på kan åtgärder planeras, utföras och därefter testas om åtgärderna fyller sin funktion. Till varje åtgärd knyts en ansvarig person, ur företagsledningen, som har till uppgift att utföra åtgärden och återrapportera i Internkontrollplanen. Uppföljning sker i de forum och vid de tillfällen som beslutats om i åtgärdsprogrammet. Dokumenterad utvärdering sker årligen till styrelsen.

Internkontrollplanen, Övervakningsplan och Åtgärdsplan skall styrelsebehandlas. Bolaget bedömer att en åtgärdsplan inte krävs för att utveckla systematiken och ta fram ett avtal.

De mest väsentliga riskerna är:

- Inköpsprocessen
- Uthyrningsprocessen
- Utvecklingsområden (personsäkerhet)
Se särskild bilaga.

Planerade åtgärder inför IKP 2021:

- Bibehåll en god intern styrning och kontroll.
- Test/stickprov genomförs enligt förslag i övervakningsplanen (inköp/uthyrning).
- Fortsätta implementeringen av Förvaltnings AB Framtidens arbetssätt.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Bo Säljö

Inköp

Riskbeskrivning

Samarbete med oseriösa leverantörer kan påverka företagets varumärke.

Konsekvensbeskrivning

I de fall bolaget anlitar oseriösa leverantörer finns det en risk för leverans av tjänst eller vara uteblir. Det finns också risk för att tjänsten/varan inte framställts/transporterats enligt det regelverk som gäller vid inköp/upphandling.

Existerande kontrollaktiviteter

Samarbete med statliga och kommunala myndigheter. Upphandlingsnämnden genomför löpande leverantörsuppföljning. Där ramavtal saknas sker kontroll innan beställning genomförs samt ytterligare en gång innan fakturan läggs upp i leverantörssystemet. I efterhand sker stickprov av ett antal fakturor.

Uthyrningsprocessen

Riskbeskrivning

Brister i kontraktprocessen medför risk för fel hyresgäster, aviseringsrutiner, felaktigt ombyggnadstillägg, felaktig kravhantering, felaktig registrering, felaktiga/ uteblivna hyror och tappade affärer. Missnöjda hyresgäster påverkar GöteborgsLokalers varumärke. Missnöjda lokalsökande som inte får sökta lokal/lokaler.

Konsekvensbeskrivning

Felaktigheter kan innebära hyresförluster eller risk för juridiska tvister. Hyresgästers verksamhet kan påverka varumärket eller attraktionskraften för handelsområde (ex. miljöfarlig, olaglig eller oetisk verksamhet).

Existerande kontrollaktiviteter

Uthyrningsprocessen är dokumenterad i verksamhethandboken. Tydligt avtal o god kommunikation med blivande hyresgäst. Tydlig information och transparens vid uthyrningen. Policy och övrigt regelverk för uthyrningen ger stöd för en noggrann prövning innan avtal.

Risk för att kriminella påverkar handeln

Riskbeskrivning

Det finns risk för att kriminella personer eller grupper utövar kontroll över ett område. Den kontrollen används i de fallen för att möjliggöra kriminella "affärer". Polisen rapport angående särskilt utsatta områden från 2017 visar problemets struktur och omfattning. De kriminella söker olika vägar att komma åt pengar. En väg är att utöva olika former av påtryckningar mot handlare.

Konsekvensbeskrivning

Ekonomiska eller andra former av påtryckningar kan användas för att ta över verksamheter. Kriminaliteten och ordningsstörningar påverkar säkerheten och tryggheten vilket innebär att handeln minskar. Minskar antalet kunder minskar förutsättningarna att driva

verksamhet. Ökande kostnader uppstår i form av underhåll, bevakning, säkerhet och ökad avflyttning av verksamheter. Konsekvensen är beroende på de förberedelser GöteborgsLokaler och hyresgästerna vidtar. Sannolikheten att brottsligheten tvingar bort en verksamhet är fortfarande relativt låg.

Existerande kontrollaktiviteter

God samverkan med polis och andra myndigheter. Bolaget agerar på indikationer om illegal påverkan. Noggrann kontroll av nya hyresgäster. Följer upp inkommande indikationer om önskad verksamhet.

Öppen narkotikahantering

Riskbeskrivning

Narkotikaförsäljning skapar otrygghet för kunder och handlare.

Konsekvensbeskrivning

En öppen narkotikahantering skapar mycket otrygghet. Av de boende tolkas det som de kriminella har fått ett övertag och behärskar "territoriet". Vem "äger fastigheten"?

Existerande kontrollaktiviteter

Kräver mer insatser från polisen. Samverkan är god men det räcker inte. Olika åtgärder vidtas för att minska den illegala handeln.

Risk för att kriminella försöker desarmera uppdraget

Riskbeskrivning

Särskilt utsatta områden skall inte finnas i Göteborg 2025. Det innebär att alla aktiviteter på något sätt skall leda fram mot målet. Det handlar i grunden om att samhället skall ta tillbaka "makten" eller "kontrollen" över områdena. Oavsett om det gäller byggnation, trygghetsgrupper eller andra fysiska åtgärder finns det en risk för att kriminella grupper kan försöka "sabotera" eller hindra verksamheten. Olika exempel på detta finns.

Konsekvensbeskrivning

Konsekvensen kan bli att befattningshavare inte vågar göra sitt jobb fullt ut. I längden kommer det medföra att man inte når målet.

Existerande kontrollaktiviteter

Uppföljning av rapporter från Framtidens Trygghetsvårdar. Rapporterna från våra Torgvärdar (Ordningsvakter) granskas och alla tecken/risker för att uppdraget inte fullföljs reagerar vi på. Egna medarbetare stärks i sin roll.