

Styrelsehandling 10
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0634/21
2021-11-22
Handläggare:
Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd/Risk och Internkontrollansvarig

Beslutsärende – väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan 2022

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB antar väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2022 enligt Bilaga 1 till Styrelsehandling 10.

Sammanfattning

Sammanställningen av bolagets väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2022 innehåller 14 risker inom fyra riskområden.

Vi hanterar riskerna genom internkontrollaktiviteter, åtgärdsaktiviteter, eller en kombination av dessa:

- Internkontroll kan exempelvis bestå av stickprovskontroller och omvärldsbevakning, alltså aktiviteter som visar om bolaget hanterar en fråga på rätt sätt alternativt har läget under kontroll och att riskläget hålls på en acceptabel nivå eller om nya åtgärder krävs.
- Åtgärdsplanen kan exempelvis bestå av åtgärder för kompetenshöjning och verksamhetsutveckling, alltså aktiviteter som ska ta oss till ett önskat läge för att antingen minska sannolikheten eller konsekvensen av att risken inträffar.

Vissa risker, till exempel risken för förekomst av oegentligheter, kommer med största sannolikhet alltid att förekomma eftersom dessa är mycket svåra att åtgärda fullt ut. Den typen av risker flyttas över till att hanteras genom internkontroll när Åtgärdsplanen anses färdighanterad. Om det vid internkontrollen eller på annat sätt framkommer nya avvikelser, tas en ny Åtgärdsplan fram för att minimera risken.

Riskerna i sammanställningen är de som anses vara av väsentlig karaktär utifrån bolagets uppdrag att uppnå Vision Älvstaden och är kopplade till bolagets ägardirektiv, processer och verksamhetsplan.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande Åtgärdsplan – har en ekonomisk dimension, till exempel risk 8–10 relaterat till hantering av bolagets finansiella situation.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande Åtgärdsplan – har en ekologisk dimension, till exempel risk 7.

Bedömning ur en social dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande Åtgärdsplan – har en social dimension, till exempel 4.

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

Bilaga 1. Väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan 2022.

Ärendet

Ärendet avser ställningstagande till bolagets samlade riskbild med Åtgärds- och Internkontrollplan.

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.

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 tillsammans med de processägare och processledare som berörs av risken.

Om nya väsentliga risker uppkommer under 2022 informeras styrelsen om dessa via Vd-rapporter i samband med styrelsesammanträde.

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 i det fall risken skulle infalla.

Mellan 2015 och 2021 har totalt 32 olika risker identifierats (se lista på nästa sida), varav 18 har åtgärdats och kontrollerats att de har nått en acceptabel risknivå. Dessa risker har därmed utgått från den samlade riskbilden på bolagsnivå.

Identifierade risker

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 ej 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. (acceptabel).
12. Otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.
13. Brist på rätt kompetens vid rekrytering till projektorganisationen (acceptabel).
14. Risk för att bolaget saknar tillräcklig 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. Risk för okunskap hos intressenter runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare (omformulerat från: risk för att 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 avseende risk och konsekvens (acceptabel).
19. Risk för bristande kunskap om och förståelse för Lagen om upphandling (acceptabel).
20. Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer. (acceptabel)
21. Risk för konjunktursvängning (acceptabel, ersatts av mer specificerade risker).

22. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer (acceptabel).
23. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar och geoteknik samt omfattningen av dessa.
24. Risk för att covid 19-pandemin blir långvarig (acceptabel).
25. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.
26. Risk för minskad uthyrningsgrad (omformulerat från: Risk för ökad vakansgrad).
27. Risk för sjunkande fastighetsvärden.
28. Risk för att markvärden försvinner inom bolagets tid för markutveckling till följd av klimatförändringar.
29. Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.
30. Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.
31. Risk för försening i tidplaner på grund av fördröjda beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.
32. Risk för brist på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.

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 bedömning inför 2022

Inför 2021 hade bolaget identifierat 15 väsentliga risker inom fem olika riskområden. Av riskerna från 2021 bedöms en risk, ”Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.”, ha ökat.

Sju risker bedöms ha sjunkit så mycket i riskvärde under året att de bedöms ha nått en acceptabel nivå och därför inte behöver följas upp i den samlade riskbilden för bolaget 2022. Dessa risker är:

- Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer.
- Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.
- Risk för ränteuppgång på marknaden.
- Risk för att covid 19-pandemin blir långvarig.
- Risk för bristande kunskap om – och förståelse för – lagen om upphandling.
- Risk för bristande styrning i program och projekt.

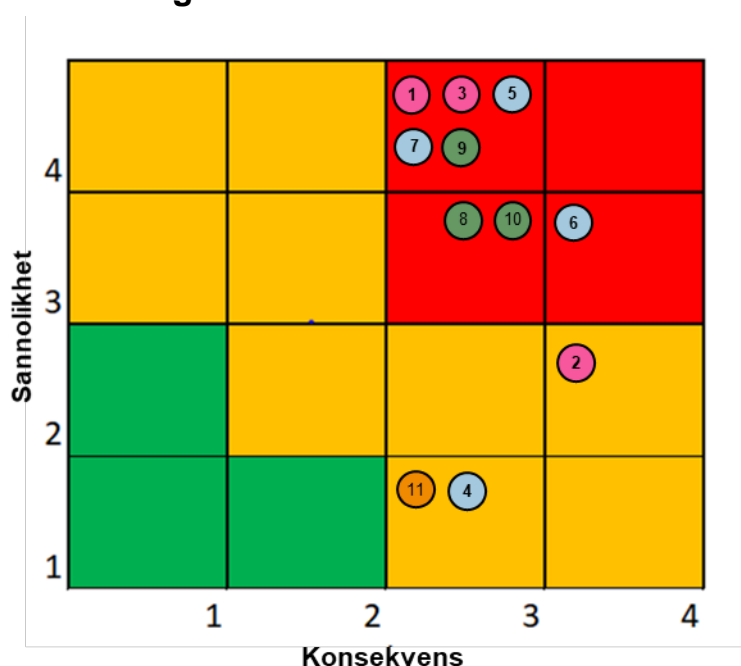
- Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag avseende risk och konsekvens.

Övriga kvarvarande risker kvarstår på samma risknivå och dessutom har tre nya risker identifierats.

De identifierade riskerna för 2022 och det bedömda riskvärdet visas i nedanstående graf och lista.

För sammanställning av riskbedömning, konsekvensbedömning, åtgärdsplan och internkontrollplan, se Bilaga 1.

14 väsentliga risker inom 4 olika riskområden



Strategiska risker:

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 okunskap hos intressenter runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare.

Operationella risker:

4. Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier. NY.
5. Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden. NY.
6. Risk för brist på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt. NY.

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

Finansiella risker:

8. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.

9. Risk för minskad uthyrningsgrad.

10. Risk för sjunkande fastighetsvärden.

Compliance-risker:

11. Risk för förekomst av oegentligheter.

Bolagets bedömning

Ekonomisk dimension

Flera av riskerna berör den ekonomiska dimensionen och hanteras både genom åtgärder och internkontroll, till exempel risk 8–10 relaterat till hantering av bolagets finansiella situation.

Ekologisk dimension

Flera av riskerna berör den ekologiska dimensionen, till exempel risk 7 som är kopplad till bolagets kunskap om markförhållanden.

Social dimension

Flera av riskerna berör den sociala dimensionen, till exempel risk 4 som är kopplad till tystnadskultur.

| Riskområden | Risk nr | Sannolikhet | Konsekvens | Riskenivå | Risk- och konsekvensbeskrivning | Plan | Åtgärder | Slutdatum | Internkontroll | Slutdatum |
|-------------------|---------|-------------|------------|-----------|---|------|--|------------|----------------|-----------|
| Strategisk risk | 1 | 4 | 3 | Hög | <p>Riskbeskrivning Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål</p> <p>Konsekvensbeskrivning Svårömda mål gällande kvalitet och innehåll (såsom sociala mål, mål gällande barnperspektiv, balans i innehåll, väl gestaltad miljö på fastighets-, kvarters- och områdesnivå) missas. Konfliktande styrande dokument på stads-, regional- och nationell nivå - helhetssyn saknas. Påverkan på Göteborgs attraktivitet och tillväxt.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Process för framtagande av beslutsunderlag till styrelsen implementerad. Organisation för portfölj Älvstaden beslutad.</p> | | <p>Implementera utkomst av översyn av bolaget för att tydliggöra vår roll. (LG)</p> <p>Arbeta enligt fokuserad affärsplan 2022 utifrån bolagets roll som mark- och fastighetsutvecklare samt fastighetsförvaltare, d v s arbeta där vi har rådighet. (LG)</p> <p>Säkra att konsekvensbeskrivningar i våra styrelsehandlingar, rapporter och remissvar är tydliga, tillräckliga och korrekta. (LG)</p> | 2022-12-31 | | |
| | 2 | 2 | 4 | Mellan | <p>Riskbeskrivning Risk för att bolaget saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden</p> <p>Konsekvensbeskrivning Missade möjligheter. Missade leveranser. Ökade kostnader.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Kartläggning över vilka fastigheter/mark som är av strategisk vikt för genomförandet av Vision Älvstaden.</p> | | Göra en omprövning av vad som är strategiskt viktig mark i Frihamnen. (Chef Fastighetsutveckling) | 2022-12-31 | | |
| | 3 | 4 | 3 | Hög | <p>Riskbeskrivning Risk för okunskap hos intressenter runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare</p> <p>Konsekvensbeskrivning Svårt att prioritera. Osäkerhet. Oklarhet kring nyttan med bolaget. Otydlighet för samarbetspartners och ägare. Samarbetsproblem som leder till försenade beslut och uteblivna leveranser. Avsaknad av framdrift i våra projekt med negativa ekonomiska följder för bolaget. Frustration hos medarbetare. Hög arbetsbelastning. Ökad personalomsättning.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Markägarprogram. Ekonomiska rapporter. Årlig avstämning av byggande mot prognos.</p> | | <p>Lyfta fram strategiska projekt för att säkerställa kunskapen om bolaget och dess framdrift ur Affärsplanen 2022 i interna och externa strategiska forum. Ta fram budskap som beskriver bolagets vara och nytta i ett affärsmässigt tonläge för 2022. (Chef Kommunikation)</p> <p>Säkerställa en plan för engagemang och relevans för bolagets verksamhet. (LG)</p> | 2022-12-31 | | |
| Riskområden | Risk nr | Sannolikhet | Konsekvens | Riskenivå | Risk- och konsekvensbeskrivning | Plan | Åtgärder | Slutdatum | Internkontroll | Slutdatum |
| Operationell risk | 4 | 1 | 3 | Mellan | <p>Riskbeskrivning Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier</p> <p>Konsekvensbeskrivning En miljö där olika slags oegentligheter får fäste och en möjlighet att växa. Otillbörlig påverkan. Otrygg arbetsmiljö.</p> | | <p>Bidra till uppfyllelse av Kommunstyrelsens uppdrag i att ta fram en strategi och handlingsplan med konkreta åtgärder för hur alla former av tystnadskultur kan motverkas. I uppdragen ingår även att ta fram en modell för att strukturerat och systematiskt följa upp utvecklingen.</p> <p>Analys av resultat kring frågor om tystnadskultur i 2021 års NMI-undersökning. Ta fram handlingsplan och arbeta enligt den vid behov.</p> | 2022-03-31 | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|--|--|---|---|------------------|-----------------------|------------------|
| | | | | | Existerande kontrollaktiviteter Årlig uppförandekodutbildning. Kontinuerligt arbete med värdegrund. Rutin kränkande särbehandling | | Förtydliga befintliga rutiner och processer för att undvika förekomst av och hantera uppkomna hot och trakasserier. Lägg till hantering vid händelse av otillbörlig påverkan. (Chef HR) | 2022-06-30 | | |
| 5 | 4 | 3 | Hög | Riskbeskrivning Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden Konsekvensbeskrivning Missade/försenade leveranser. Ökade kostnader. Frustration hos medarbetare. Hög arbetsbelastning. Ökad personalomsättning. Existerande kontrollaktiviteter Kompetenskartläggning Identifiering av kritiska resurser | | Arbeta enligt beslutad kompetensstrategi och handlingsplan. (Vice VD) | 2022-12-31 | | | |
| 6 | 3 | 4 | Hög | Riskbeskrivning Risk för brist på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt Konsekvensbeskrivning Tidsförskjutningar, kostnadsökningar, sämre konkurrens och uteblivna eller kraftigt förhöjda anbud vid upphandling. Existerande kontrollaktiviteter Omvärldsbevakning genom branschorganisationer. | | Arbeta med scenarion, riskanalys och alternativa utföranden både i tid och teknik. (Portföljägare) | 2022-12-31 | | | |
| | | | | | | Säkerställa att upphandlingar av byggprojekt planeras i god tid. (Inköps- och upphandlingschef) | 2022-12-31 | | | |
| 7 | 4 | 3 | Hög | Riskbeskrivning Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar och geoteknik samt omfattningen av dessa. Konsekvensbeskrivning Höga kostnader för sanering. Begränsade handlingsalternativ på grund av tidsbrist. Felaktig planering för användning av markinnehav. Svåra avtalsförhållanden med möjliga byggherrar. Oförutsägbara konsekvenser vid beslutsfattande. Existerande kontrollaktiviteter Inventering av dokumentation av vårt markinnehav avseende markföroreningar, bärighet och belastningsförutsättningar. | | Handlingsplan för kompletterande undersökningar utifrån gjord inventering och prioritering samt tidigare definierade, ej utförda åtgärder. (Chef Mark & anläggning) | 2022-06-30 | | | |
| | | | | | | Ta fram förslag för organisation för fortsatt förvaltning och genomförande av handlingsplan. (Chef Mark & anläggning) | 2022-06-30 | | | |
| | | | | | | Jobba enligt framtagen handlingsplan och organisation. (Chef Mark & anläggning) | 2023-12-31 | | | |
| Riskområden | Risk nr | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå | Risk- och konsekvensbeskrivning | Plan | Åtgärder | Slutdatum | Internkontroll | Slutdatum |
| Finansiell risk | 8 | 3 | 3 | Hög | Riskbeskrivning Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat. Konsekvensbeskrivning Stora ekonomiska åtaganden för avsättningar måste genomföras oavsett situation vilket kan medföra stor påverkan på bolagets ekonomi. Existerande kontrollaktiviteter Uppdatering av kalkyler sker regelbundet i projektverksamheten. Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av ökade kostnader för avsättningar sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenarion till ägare och styrelse. | | Säkerställa en god ekonomiuppföljning av projekt och program. (Programägare) Följa konjunktursituationen och marknadsläget. Ta fram åtgärdsplan vid behov. (Finanschef/Portföljägare) Verka för gemensam ekonomiuppföljning i stadens avtalade leveranser. (Programägare) | | | |
| | 9 | 4 | 3 | Hög | Riskbeskrivning Risk för minskad uthyrningsgrad. Konsekvensbeskrivning Negativ påverkan på driftnetto och kassaflöde. Minskade hyresintäkter. | | Ta fram en plan för ökad uthyrningsgrad och arbeta enligt den. (Chef Fastighet) | 2022-12-31 | | |
| | | | | | | | | 2022-12-31 | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|-----------------|---|-------------|---|------------------|---|------------------|
| | | | | | <p>Existerande kontrollaktiviteter Regelbunden uppföljning av hyresbortfall på Ledningsgruppsmöten. Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av ökade vakanser sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenariona till ägare och styrelse.</p> | | | | | |
| | 10 | 3 | 3 | Hög | <p>Riskbeskrivning Risk för sjunkande fastighetsvärden.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Nedskrivningar av fastighetsvärden som belastar resultatet och påverkar lånegraden.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Uppföljning av vakansgrad och utveckling av marknadshyror inom beståndet. Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av värdenedgångar sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenariona till ägare och styrelse.</p> | | <p>Säkerställa process för arbete med vakanta ytor och uppföljning av drift- och underhållskostnader. (Chef Fastighet)</p> <p>Följa marknadssituationen och ta fram åtgärdsplan vid behov. (Finanschef/Chef Fastighet)</p> | 2022-12-31 | | |
| | | | | | | | | | | |
| Riskområden | Risk nr | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå | Risk- och konsekvensbeskrivning | Plan | Åtgärder | Slutdatum | Internkontroll | Slutdatum |
| Compliance risk | 11 | 1 | 3 | Mellan | <p>Riskbeskrivning Risk för förekomst av oegentligheter.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Brist för förtroende för verksamheten. Lagbrott. Oaktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Anvisning för beslut-, attest- och avtalsrätt. Rutin för representation, förtäring, gåvor och studieresor. Anvisning för etiska regler. Anvisning för öppenhet och transparens. Anvisning och lista för jävs- och bisysslor. Stickprover. Bakgrundskontroll vid vissa nyanställningar. Leverantörskontroller (ref. projekt och ekonomisk bakgrund).</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Anvisning för beslut-, attest- och avtalsrätt. Rutin för representation, förtäring, gåvor och studieresor. Anvisning för etiska regler. Anvisning för öppenhet och transparens. Anvisning och lista för jävs- och bisysslor. Stickprover. Bakgrundskontroll vid vissa nyanställningar. Leverantörskontroller (ref. projekt och ekonomisk bakgrund).</p> | | <p>Ta fram åtgärdsplan till bolagets arbete mot tystnadskultur utifrån resultat i 2021 års NMI-undersökning. (Chef HR?)</p> <p>Arbeta enligt framtagen handlingsplan (Chef HR)</p> <p>Årlig uppförandkodutbildning (Chef verksamhetsstöd)</p> | 2022-03-31 | <p>Stickprover för att säkerställa riktighet i förteckning över anställda avseende jäv och bisyssla. (Chef HR/Chef Verksamhetsstöd)</p> <p>Stickprover avseende underlag till leverantörsfakturor (Inköps- och upphandlingschef/Chef Affärsstyrning)</p> <p>Stickprover på tillämpning av Proceedo vid inköp och upphandlingar (Inköps- och upphandlingschef)</p> | 2022-06-30 |