

Styrelsehandling nr 8

Datum 2021-12-16

Diarienummer 2021-0197

Handläggare

Christina Wilhelmsson

Telefon: 031-332 60 17

E-post: christina.wilhelmsson@gardstensbostader.se

Beslutsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslår besluta

att anta samlad riskbild/åtgärdsplan 2021 samt internkontrollplan 2021

Ärendet

Åtgärder som avslutats under 2021 utifrån den riskanalys som togs fram hösten 2020.
Kontrollaktiviteter gjorda under 2021 utifrån den riskanalys som togs fram hösten 2020.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor: 1. Samlad riskbild/åtgärdsplan 2021
2. Internkontrollplan 2021

2021-12-16

Underskrift

.....

Namnförtydligande

.....



Christina Wilhelmsson

Ekonomichef

Visningsvy: Samlad riskbild 2021 – 2021 (Gårdstensbostäder AB)

Uppföljning sker i vyn: Följa upp på nämnd/styrelsenivå

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
Omvärlden	■ Gårdsten 2025	<p>Riskbeskrivning Att detaljplaner ej blir klara i tid pga att flera förvaltningar och bolag är inblandade. Risk att privata entreprenörer/byggbolag drar sig ur.</p> <p>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.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Arbetar kontinuerligt med dialogmöten med samtliga berörda.</p> <p>VD</p>	Hantera risk	<p>✓ Avslutad Dialogmöten</p> <p>Beskrivning Dialogmöten under 2021. Alla aktörer kommer att bjudas in under 2021 förutsatt att Covid-19 pandemin tillåter större möten.</p>	Dialogmöten har skett under 2021, bl a vid styrelsekonferensen den 13-14 september samt en gemensam företagsdag den 11 november där intressenter varit inbjudna. Samtliga byggare var inbjudna vid båda tillfällena.
	■ Skolan	<p>Riskbeskrivning Gårdstensskolan åk 4-9 är evakuerad till Angeredsvinkeln och rivnings beslut är fattat. Brister i skolans värld ökar risken för fler elever "på glid" såsom ökad kriminalitet och vandalism i områden. Sämre skolresultat under 2020. Viktigt att skolan möter kraven för de som flyttar in inom Gårdsten 2025.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Risk att barnfamiljer lämnar Gårdsten eller inte flyttar hit. Lyftet som eftersträvas med en blandad bebyggelse kan utebli med en icke fungerande skola. Långsiktigt kan det medföra outhyrda/osålda bostäder.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter GB ordnar sommarjobb och läxhjälp. Årligt samarbete finns med skolan. Jobba vidare och ständigt utveckla och kvalitetssäkra.</p> <p>VD</p>	Acceptera risk		

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	<p> Covid-19 Pandemi</p>	<p>Riskbeskrivning Risk för osäkert ekonomiskt läge i omvärlden, ökad risk att fler HG påverkas ekonomiskt och ökad risk för social oro kopplat till en lågkonjunktur. Arbetsituationen med digitala möten kan minska möjligheten till utveckling.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Nyproduktionen kan påverkas (Gårdsten 2025), arbetslöshet bland bolagets hyresgäster kan påverka intäkterna. Oro i området då fler stannar hemma (inget resande, arbetslöshet) pga pandemin. Ökad risk för kriminalitet om jobben går förlorade.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter I nuläget följer bolaget riktlinjer, rekommendationer och prognoser från myndigheter och Staden. Gårdstensbyrån arbetar med att få områdets ungdomar i sysselsättning, för att undvika inblandning i gäng-kriminalitet.</p> <p>VD</p>	Acceptera risk		
Verksamhetsövergripande	<p> Trygghet i arbetsmiljön</p>	<p>Riskbeskrivning Personal kan utsättas för hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev. Trygghetsgruppen och huschefer är utsatta personalgrupper.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Regelbunden teambildning samt avlastningssamtal. Bolaget är anslutet till Krisjouren, IA samt Primesafe (extra stöd vid hotfulla situationer). Informera via medarbetarmöte och email vikten av att rapportera tillbud.</p> <p>Säkerhetschef</p>	Hantera risk	<p>✓ Avslutad</p> <p>Information om att rapportera tillbud</p> <p>Beskrivning Informera personalen vikten av att rapportera samtliga tillbud oavsett allvarlighetsgrad. Medarbetarmöten samt avdelningsmöten.</p>	Information har lämnats regelbundet till personalen gällande vikten av att rapportera samtliga tillbud oavsett allvarlighetsgrad. Detta har gjorts på medarbetarmöten samt avdelningsmöten.



Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
HR	<p>■ Bisyssla</p>	<p>Riskbeskrivning Risk att arbetstagare arbetar med konkurrerande verksamhet utanför ordinarie arbetstid eller har egen verksamhet.</p> <p>Konsekvensbeskrivning 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</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter 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 personalakt. Fråga ska ställas vid nyrekrytering. Uppmanar personalen att informera vid nytilkommen bisyssla.</p> <p>VD</p>	Hantera risk		
Underhåll & investering	<p>■ Yttre underhåll (Fast 2)</p>	<p>Riskbeskrivning Risk att utförandeår ej är inlagt i Fast2.</p> <p>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.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Läggs in kontinuerligt efter utfört arbete av huschefen.</p> <p>Områdeschef</p>	Hantera risk		
Förvaltning	<p>■ SBA-systematiskt brandskyddsarbete</p>	<p>Riskbeskrivning Risk att det bli brand och människor/fastigheter kommer till skada.</p> <p>Konsekvensbeskrivning 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).</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter 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. Brandfiltar installerade i hela Gårdsten. Översyn av brandvarnare är gjort tidigare år.</p> <p>Säkerhetschef</p>	Hantera risk		


Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	<p>■ Hot mot personal och entreprenörer</p>	<p>Riskbeskrivning Personal och entreprenörer kan utsättas av hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev (personal), reparationer och underhåll i lägenheten. Problem att utföra sitt arbete till fullo.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till personskada om hot verkställs. Otrygg arbetsmiljö Risk att bolaget alltid måste ha dubbel bemanning vid lägenhetsbesök. Kostnadsökning. Svårighet att rekrytera personal och entreprenörer i utsatta områden.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Förebyggande säkerhetsarbete, teamutbildning. Bolaget är anslutet till krisgrupp. Test av trådlösa överfallslarm gjort. Införskaffat 2 portabla överfallslarm. Utförda riskbedömningar gjorda. Utbildningar genomförda. Pågående Hot o Vålds utbildning koncerngemensamt.</p> <p>VD</p>	<p>Hantera risk</p>		


Visningsvy: Intern kontrollplan 2021 - 2021 (Gårdstensbostäder AB)

0 0 0 7 0 av 7 Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)

Riskområden		Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum	Kommentar
Verksamhetsövergripande		<p>Trygghet i arbetsmiljön</p> <p>Riskbeskrivning Personal kan utsättas för hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev. Trygghetsgruppen och huschefer är utsatta personalgrupper.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till problem att utföra sitt arbete till fullo. Kan bli rekryteringsproblem för vissa tjänster.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Regelbunden teambildning samt avlastningssamtal. Bolaget är anslutet till Krisjouren, IA samt Primesafe (extra stöd vid hotfulla situationer). Informera via medarbetarmöte och email vikten av att rapportera tillbud.</p> <p>Ansvarig chef Säkerhetschef</p>		<p>Tillbud</p> <p>Kontrollmetod Uppföljning av statistik i IA-appen att rapportering av tillbud har ökat.</p> <p>Kontrollera antalet tillbud/händelser.</p> <p>Rapportör (Riskhantering ISK) Christina Wilhelmsson</p>	<p>Slutdatum 2021-12-31</p>	<p>lakttagelser</p> <p>11 st tillbud/händelser har rapporterats fram till 29 nov 2021. Ser en förbättring av inrapportering av tillbud.</p> <p>Bedömning (kontroll till förbättring) Fortsatt information till personalen om vikten av att rapportera tillbud och händelser. Utbildning i IA vid behov.</p>

Riskområden	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum	Kommentar
HR		<p>✓ Avslutad</p> <p>Startdatum 2021-01-01</p>	<p>Kontroll bisyssla</p> <p>Kontrollmetod Kontroll av samtliga anställdas uppgifter beträffande ev. bisyssla 1 gång per år. Kontrollera att samtliga har lämnat in ifylld blankett och att uppgifterna är godkända av närmaste chef. Stickprov mot myndighet görs på 3 anställda. Urval: 1 gång per år/samtliga anställda.</p>	<p>Slutdatum 2021-04-30</p>	
Underhåll & investering	 <p>Yttre underhåll (Fast 2)</p> <p>Riskbeskrivning</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Startdatum</p>	<p>Yttre underhåll (Fast2)</p>	<p>Slutdatum 2021-12-31</p>	<p>Iakttagelser Urval stickprov följande projekt: Tak</p>

Riskområden	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum	Kommentar
	<p><i>Risk att utförandeår ej är inlagt i Fast2.</i></p> <p>Konsekvensbeskrivning <i>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.</i></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter <i>Läggs in kontinuerligt efter utfört arbete av huschefen.</i></p> <p>Ansvarig chef Områdeschef</p>	2021-01-01	<p>Kontrollmetod <i>Stickprov görs i Fast2 på projekt för yttre underhåll som färdigställs under 2020.</i> <i>Ett urval görs i början av 2021.</i></p> <p>Rapportör (Riskhantering ISK) Christina Wilhelmsson</p>		<p>Norra/Timjansgatan, Galler väggar lägenhetsförråd, Tvätt/om målning burspråk/balkonger Salviagatan, Fönsterbyte norra.</p> <p>3-4 stickprov gjorda på varje projekt. Allt underhåll har lagts in korrekt i Fast2, Inga avvikelser.</p> <p>Bedömning (kontroll till förbättring)</p>
Förvaltning	 <p>SBA-systematiskt brandskyddsarbete</p> <p>Riskbeskrivning <i>Risk att det bli brand och människor/fastigheter kommer till skada.</i></p> <p>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></p> <p>Existerande kontrollaktiviteter</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Startdatum 2021-01-01</p>	<p>SBA kontroll</p> <p>Kontrollmetod <i>Kontrollera att SBA besiktningar är utförda enligt checklista.</i> <i>Stickprov 2-3 fastigheter per huschef.</i></p> <p>Rapportör (Riskhantering ISK) Christina Wilhelmsson</p>	<p>Slutdatum 2021-12-31</p>	<p>lakttagelser SBA besiktningar är utförda - stickprovsprotokoll utfärdat i november 2021.</p> <p>Avvikelse: blinkande belysningsarmatur på Saffransgatan 71-72 blinkande belysningsarmatur på Timjansgatan 7</p> <p>Bedömning (kontroll till förbättring)</p>

Riskområden	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum	Kommentar
	<p>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. Brandfiltar installerade i hela Gårdsten. Översyn av brandvarnare är gjort tidigare år.</p> <p>Ansvarig chef Säkerhetschef</p>				
	<p> Hot mot personal och entreprenörer</p> <p>Riskbeskrivning Personal och entreprenörer kan utsättas av hot utav hyresgäster, t ex vid rättelsebrev (personal), reparationer och underhåll i lägenheten. Problem att utföra sitt arbete till fullo.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan leda till personskada om hot verkställs. Otrygg arbetsmiljö Risk att bolaget alltid måste ha dubbel bemanning vid lägenhetsbesök. Kostnadsökning. Svårighet att rekrytera personal och entreprenörer i utsatta områden.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Startdatum 2021-01-01</p>	<p>Säkerhetsarbete</p> <p>Kontrollmetod Avstämning hur säkerhetsarbetet har fungerat under året, vilka teamutbildningar som har genomförts under 2021. Kontroll av samtliga överfallslarm 1 gång/år. Kontrollera att skyddsvästar & skyddsglasögon finns på plats. Urvalsstorlek: En gång per år.</p> <p>Rapportör (Riskhantering ISK)</p>	<p>Slutdatum 2021-12-31</p>	<p>lakttagelser</p> <p>Kontroll av skyddsutrustning har gjorts. Teamutbildningar under 2021: HC-gruppen 26-27 oktober, TG-gruppen 27-28 oktober, medarbetarkonferens 7-8 oktober (föreläsning våld i nära relationer). Utrymningsövningar: Muskot 16, 23 november, Muskot 4, 21 november samt K3, 27 oktober. För övrigt arbete under året, se protokoll daterat</p>

Riskområden	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status och startdatum	Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)	Avstämnings- och slutdatum	Kommentar
	<p>Existerande kontrollaktiviteter Förebyggande säkerhetsarbete, teamutbildning. Bolaget är anslutet till krisgrupp. Test av trådlösa överfallslarm gjort. Införskaffat 2 portabla överfallslarm. Utförda riskbedömningar gjorda. Utbildningar genomförda. Pågående Hot o Vålds utbildning koncerngemensamt.</p> <p>Ansvarig chef VD</p>		Christina Wilhelmsson		29/11-2021. Bedömning (kontroll till förbättring)