

Samlad riskbild 2022 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning
Omvärlden	 Myndighetsprocesser Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Risk för tidsmässigt utdragna myndighetsprocesser vilket kan leda till för få nystartade byggprojekt. Konsekvensbeskrivning Det kan medföra att kommunens prioriterade mål ej nås. Existerande kontrollaktiviteter Försöker presentera kompletta underlag, god framförhållning, dialog och ett flertal planförslag. Ansvarig Chef Fastighetschef
	 Ökad handelsyta Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Exploatering av nya handelsplats/ köpcentra. Konsekvensbeskrivning Nya/förändrade köpcentrum/handelsplatser kan påverka befintliga anläggningar och köpmönster. Existerande kontrollaktiviteter Bevakning av stadens planarbeten genom abonnemang på handlingar från följande; BN, FN och KS. Information av planarbeten på ledningsmöten och dialog med berörda handläggare och beslutsfattare inom Göteborgs Stad. Ansvarig chef Affärsutvecklingschef
	 Omvärldsbevakning Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Risk att förändringar i omvärlden inte bevakas på ett strukturerat sätt. Konsekvensbeskrivning Om bevakning inte sker kan bolaget missa att ta del av betydelsefulla beslut som rör bolaget verksamhet. Existerande kontrollaktiviteter Abonnemang på alla tänkbara nyhetsmedia. Aktivt deltagande i nätverk, på seminarier och konferenser i branschen. Ansvarig chef: Affärsutvecklingschefen

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning
	 Kriminalitet och ordningsstörningar generellt i alla områden. Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Kriminalitet och ordningsstörningar påverkar tryggheten/säkerheten. Konsekvensbeskrivning Bristande säkerhet och trygghet leder till färre hyresgäster som medför ökande kostnader i form av ökat underhåll och överlåtelse (man säljer sin verksamhet). Existerande kontrollaktiviteter Torgvärdar, trygghetssamverkan, trygghetsvandringar, säkerhetsmöten och hyresgästenkät. Särskilda insatser vid behov. Ansvarig chef Säkerhetschef
Verksamhetsövergripande	 Nyckelpersoner Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Beroende av nyckelpersoner medför risk för kompetens/kunskapsbortfall Konsekvensbeskrivning Ett stort kunskapsbortfall man innebära att bolaget inte leverera önskad tjänst. Existerande kontrollaktiviteter Back up plan. Det innebär att olika funktioner kan, vid vakans, tillfälligt ta över andra personers ansvarsområden. Ansvarig chef VD
	 Informationssäkerhet Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Risk för att obehöriga tar del av information som är sekretessbelagd eller minskar bolagets tillgång till den egna informationen. Konsekvensbeskrivning Sekretessbelagda uppgifter som finns tillgängliga för andra kan på olika sätt enskilda personer. Minskar tillgängligheten för bolagets egna information leder det till ineffektivitet och risk för att uppdraget inte kan utföras. Existerande kontrollaktiviteter God IT-säkerhet. Tillräckligt goda kunskaper i informationssäkerhet. God ordning och säkerhet där vår information förvaras. Ansvarig chef Säkerhetschef

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning
	 Hållbarhet ur en social dimension Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>Risk för att bolaget inte lever upp till höga förväntningar kring hållbarhet men också risk för att GöteborgsLokalers sociala insatser för handelsplatserna inte uppmärksammas av beslutsfattare.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Otillräcklig ledning kan innebära att bolagets mål inte nås.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Vd och ledningsgrupp säkerställer att bolagets ansträngningar blir allmänt kända inom organisationen. Alla enheter skall ha mål inom detta område.</i> <i>Ansvarig chef: Ledningsgruppen</i>
HR	 Otillåten påverkan, olust, hot eller våld riktat mot någon i bolaget. Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>Risk för att medarbetare utsätts för otillåten påverkan, situationer som uppfattas mycket olustiga, hot eller våld.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Man kan inte förvänta sig att en otrygg medarbetare vågar göra sitt jobb fullt ut.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Förebyggande arbete genom utbildning, fysiska åtgärder och ett brett utbyte av information mellan olika intressenter. Krisstöd och Utökat krisstöd</i> Ansvarig chef Säkerhetschef
	 Hantering av arbetsmiljöfrågor Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>Risk för att felaktig hantering av arbetsmiljöfrågor.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan leda till medarbetare som inte vågar göra sitt jobb eller också allmänt missnöje</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Policy, regler, Medlemskap i Fastigo, gemensam personalchefsgrupp. Utbildningsprogram, arbetsmiljöhandbok och medarbetarhandboken. Bolaget är certifierade inom ISO 45001:2018 - Arbetsmiljö</i> Ansvarig chef Säkerhetschef

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning
IT	 Intraservice Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>Risk för att Intraservice inte håller avtal, SLA mm</i> Konsekvensbeskrivning <i>Driftstopp</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Rapporter från Intraservice</i>
Ekonomi/Finans	 Risk för hyresförlust Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>En eller flera hyresgäster med avtal som innebär en betydande hyresintäkt förvarnar eller vidtar en uppsägning för avflyttning alternativt villkorsändring påverkar vårt resultat. Ett fåtal aktörer bland hyresgästerna påverkar vår risk för hyresförlust.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Kan innebära en betydande förlust av intäkter.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Fastighetsförvaltare informerar Fastighetschef omedelbart när sådant inträffar. Vid verksamhetsplaneringen analyseras den typen av riskfastigheter. Riskanalysen av större uppsägningsbara hyresavtal inom de närmaste fem åren analyseras årligen.</i> <i>Ansvarig chef: Fastighetschef</i>
Underhåll & investering	 Risker vid underhållsåtgärder Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>Bristande projektledning, projektuppföljning medför ekonomisk och annan risk i projekt. Annan risk kan vara utebliven slutbesiktning etc.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Felaktig hantering kan leda till ekonomiska förluster men även brister i byggnationer.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Vad som är projekt har fastställts. Bolagets projektledare ansvarar för projekten alternativt köps tjänsten in. All projektdokumentation samlas digitalt. Regelverk för besiktning är infört i ledningssystemet.</i> <i>Ansvarig : Fastighetschef</i>

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning
Förvaltning	 Risk för brist i uthyrningsprocessen. Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>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 söka lokal/lokaler.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Felaktigheter kan innebära hyresförluster eller risk för juridiska tvister. Hyresgästers verksamhet kan påverka varumärket eller attraktionskraften för handelsområde (ex. miljöfarlig, olaglig eller oetisk verksamhet)</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Uthyrningsprocessen är dokumenterad i VHB. Tydligt avtal o god kommunikation. Tydlig information och transparens vid uthyrning. Anvisningen för uthyrningen och reglerna ger stöd för en noggrann prövning innan avtal.</i> <i>Ansvarig chef: Fastighetschef</i> Ansvarig chef Verksamhetschef
Inköp	 Inköp och upphandling Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>Risk för inköp som inte är i linje med lagstiftning och verksamhetens mål/inriktning.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Vid felaktig hantering finns risk för både ekonomisk skada men även förtroendeskada.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Gemensamt regelverk inom staden. Lokala anvisningar och rutiner införda i VHB. Övervakas genom attestregler , stickprov och internrevision. Varje inköp måste attesteras av närmaste chef.</i>
Utvecklingsområden	 Risk för att kriminella påverkar handeln Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning <i>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.</i> Konsekvensbeskrivning <i>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</i>

Riskområden	Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning
		driva verksamhet. Ökade kostnader uppstår i form av underhåll, bevakning, säkerhet och ökad avflyttning av verksamheter. Konsekvensen är beroende på de förberedelser Göteborgs Lokaler 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 oönskad verksamhet. Ansvarig chef Säkerhetschef
	Öppen narkotikahantering Till samlad riskbild? Ja	Riskbeskrivning Narkotikaförsäljning skapar otrygghet för kunder och handlare. Konsekvensbeskrivning En öppen narkotikahantering skapar mycket otrygghet. Av de boende tolkas det som langarna 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 minska den illegala handeln. Ansvarig chef Säkerhetschef
	Risk för att kriminella försöker desarmera uppdraget. Till samlad riskbild? Ja	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 Tydlig uppföljning av Trygghetsvärdars rapporter. Rapporterna från Torgvärdarna (Ordningssvakter) granskas och alla tecken/risker för att uppdraget inte fullföljs kommer vi att reagera på. Egna medarbetare stärks i sin roll. Ansvarig chef Säkerhetschef

