

Styrelsehandling 18
 Älvstranden Utveckling AB
 Diarienummer 0623/20
 2022-02-07
 Handläggare: Ninni Tossavainen,
 Chef Verksamhetsstöd & risk- och internkontrollansvarig

Informationsärende – Slutrapport väsentliga risker 2021

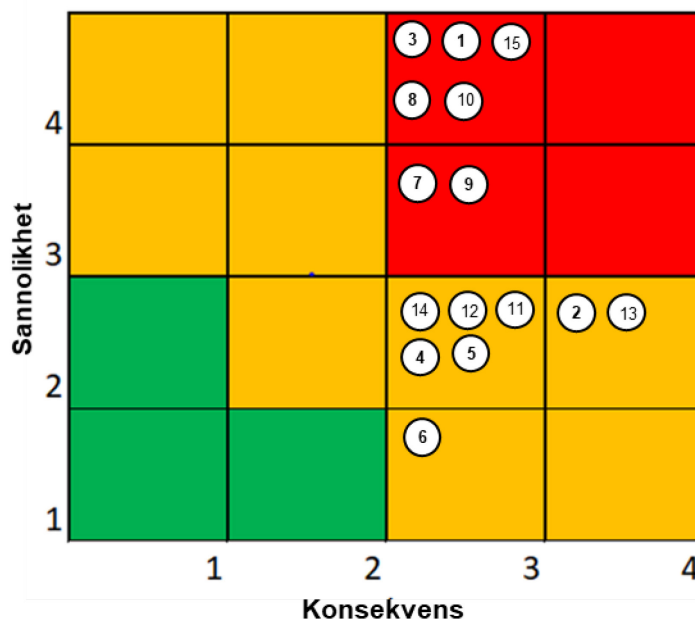
Sammanfattning

Inför 2021 identifierade bolaget 15 väsentliga risker.



Enligt bedömning vid årsslutet har sex av dessa ett lägre riskvärde för antingen sannolikhet eller konsekvens än vid ingången av året. En risk ”Risk för att Covid 19-pandemin blir långvarig” har infallit och hanteras nu genom nya arbetssätt. Dessa risker har tagits bort från den samlade riskbilden och hanteras i den löpande verksamheten.














Övriga risker bedöms ha samma riskvärde som vid ingången av 2021. Samtliga dessa risker hanteras genom antingen åtgärds- eller internkontrollaktiviteter under 2021.

Väsentliga risker, status vid utgång av 2021



Status på riskerna som identifierades inför 2021 vid utgången av året

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 runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare. (Tidigare formulering: Risk för att bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare) 
4. Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer. 
5. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer. 
6. Risk för ränteuppgång på marknaden. 
7. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat. 
8. Risk för ökad vakansgrad. 
9. Risk för sjunkande fastighetsvärden 
10. Risk för att Covid 19-pandemin blir långvarig 
11. Risk för bristande kunskap om och förståelse för lagen om upphandling 
12. Risk för bristande styrning i program och projekt 
13. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag. 
14. Risk för förekomst av oegentligheter. 
15. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa. 

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.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Inga bilagor.

Ärendet

Ärendet avser slutrapport av 2021 års samlade riskbild med åtgärdsplan för bolaget.

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.

Efter varje verksamhetsår görs en rapport på status för den samlade riskbilden.

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 och följts upp tillsammans med de processägare och processledare som berörs av risken.

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 av 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.

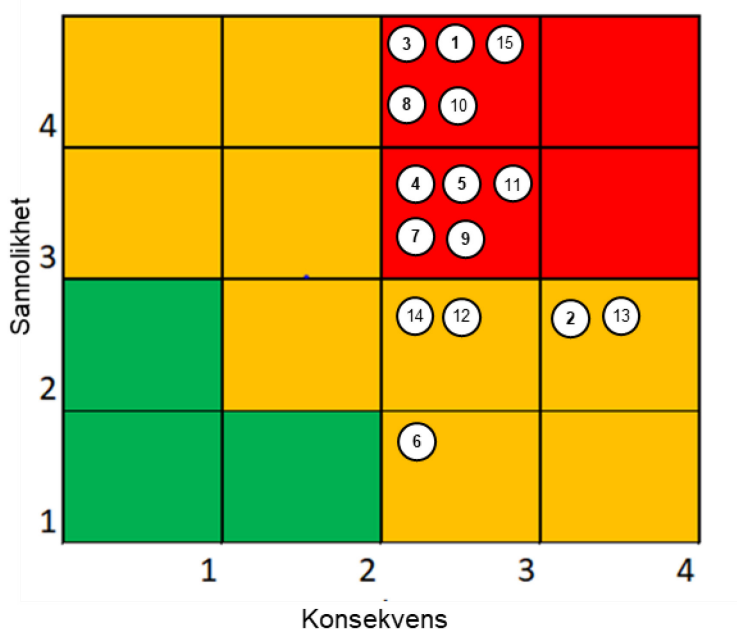
1. Risk för ränteuppgång på marknaden (acceptabel).
2. Godkänd dokumenthanteringsplan, arkivbeskrivning och arkivförteckning saknas (acceptabel).
3. Vi lever ej upp till byggherreansvar/beställaransvar enligt regelverk för byggarbetsmiljösamordning (acceptabel).
4. Brist i planering av verksamheten både 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.

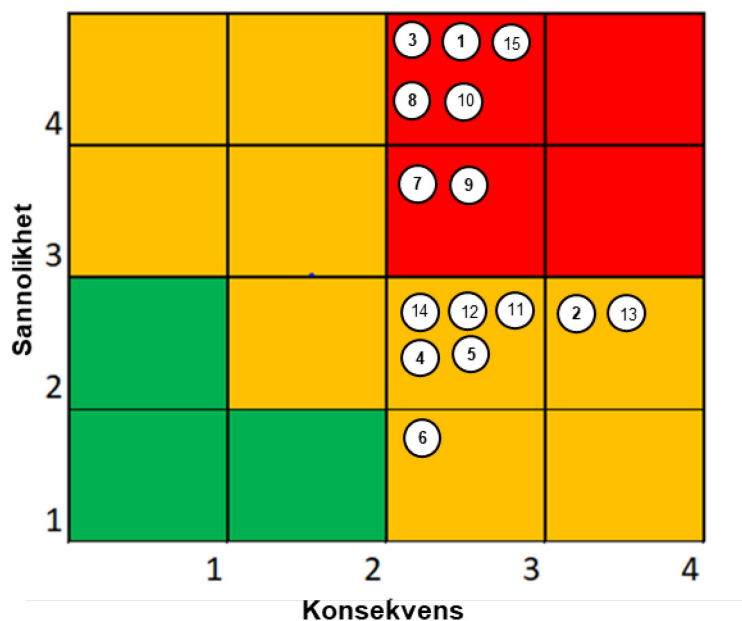
Väsentliga risker och värdering vid början av 2021






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 runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare. (Tidigare formulering: Risk för att bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare)
4. Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer.
5. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.
6. Risk för ränteuppgång på marknaden.
7. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.
8. Risk för ökad vakansgrad.
9. Risk för sjunkande fastighetsvärden
10. Risk för att Covid 19-pandemin blir långvarig
11. Risk för bristande kunskap om och förståelse för lagen om upphandling
12. Risk för bristande styrning i program och projekt

13. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag.
14. Risk för förekomst av oegentligheter.
15. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.

Väsentliga risker, status vid utgång av 2021



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 runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare. (Tidigare formulering: Risk för att bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare) →
4. Risk för bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer. ↓
5. Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer. ↓
6. Risk för ränteuppgång på marknaden. →
7. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat. →
8. Risk för ökad vakansgrad. →
9. Risk för sjunkande fastighetsvärden →
10. Risk för att Covid 19-pandemin blir långvarig →
11. Risk för bristande kunskap om och förståelse för lagen om upphandling ↓
12. Risk för bristande styrning i program och projekt ↓

- 13. Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag. 
- 14. Risk för förekomst av oegentligheter. 
- 15. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa. 

Rapport i detalj

1. Politiska mål

Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.

Risken bedöms ligga kvar på samma höga nivå både avseende sannolikhet och konsekvens och kvarstår för åtgärder under 2022.

2. Rådighet över fastigheter

Risk för att bolaget saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.

Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och kvarstår för åtgärder under 2022.

3. Rollen som markägare och markutvecklare

Risk för okunskap runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare

Riskbeskrivningen omformulerades under hösten 2021 till ”Risk för okunskap hos intressenter runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare”

Arbete har pågått med att förtydliga bolagets roll under 2021, men riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och kvarstår för ytterligare åtgärder under 2022.

4. Bemanning hos samarbetspartners

Risk för brist på rätt bemanning hos samarbetspartners.

Risken bedöms ha sjunkit till en acceptabel nivå under året och tas bort från den övergripande riskbevakningen. Bevakning sker fortfarande i projekt- och linjeverksamheten och åtgärdsplan tas fram vid eventuellt behov.

5. Intressenter

Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.

De kompetenshöjande insatser som gjorts bedöms ha gett önskad effekt och risken har sjunkit till en acceptabel nivå. Den tas därför bort från den övergripande riskbevakningen.

6. Ränteuppgång

Risk för ränteuppgång på marknaden

Risken bedöms ligga på en acceptabel nivå och följs i den löpande uppföljningen. Den tas därför bort från den övergripande riskbevakningen.

7. Avsättningar

Risk för att utfallet på avsättningar blir högre än kalkylerat.

Risken bedöms ligga kvar på samma nivå och hanteras genom nya åtgärder under 2022.

8. Vakansgrad

Risk för ökad vakansgrad.

Risken har under 2021 omformulerats till ”Risk för minskad uthyrningsgrad” för att bättre beskriva påverkan på bolagets uppdrag.

Risken bedöms ligga kvar på samma nivå och hanteras genom nya åtgärder under 2022.

9. Fastighetsvärden

Risk för sjunkande fastighetsvärden.

Risken bedöms ligga kvar på samma nivå och hanteras genom nya åtgärder under 2022.

10. Covid19-pandemin

Risk för att Covid19-pandemin blir långvarig.

Risken har blivit verklighet och pandemin har blivit långvarig. Arbetsätt har tagits fram för att hantera effekterna av pandemin i den dagliga verksamheten. Risken tas därför bort från den övergripande riskbevakningen.

11. Köpa in och upphandla

Risk för bristande kunskap om – och förståelse för – Lagen om Offentlig Upphandling.

Den åtgärdsplan gällande utbildning som togs fram för 2021 för att säkra korrekta inköp i systemstödet Proceedo och gällande konsortieköp har slutförts. Riskvärdet bedöms ha sjunkit till en acceptabel nivå tack vare dessa insatser och risken tas därför bort från den övergripande riskbevakningen.

12. Program- och projektstyrning

Risk för bristande styrning i program och projekt.

Under 2021 har följsamhet till metodik och användning av projektledningsverktyget Antura följts genom internkontrollaktiviteter, där följsamheten har visat sig vara mycket god.

Risken bedöms ligga på en acceptabel nivå och följs i den löpande uppföljningen. Den tas därför bort från den övergripande riskbevakningen.

13. Beslutsfattande

Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag.

Risken har under följts upp med internkontrollåtgärder som visar på god följsamhet.

Risken bedöms ligga på en acceptabel nivå och följs i den löpande uppföljningen. Den tas därför bort från den övergripande riskbevakningen.

14. Oegentligheter

Risk för förekomst av oegentligheter finns inom alla bolagets verksamhetsområden.

De kontrollaktiviteter som finns i dag är en rad styrande dokument, både interna och från Göteborgs Stad. Dessutom genomförs en årlig uppförandekodutbildning.

För att kontrollera risken har bolaget under första halvåret gjort stickprover, resultaten från dessa rapporteras separat. Riskvärdet bedöms ligga kvar på låg nivå och ytterligare uppföljningsaktiviteter har tagits fram för 2022.

15. Kunskap om markförhållanden

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

Under året har en inventering och systematisering gjorts på befintligt material kring bolagets markförhållanden.

Riskvärdet bedöms ligga kvar på samma nivå och ytterligare åtgärder har tagits fram för att minska riskvärdet under 2022.