

Styrelsehandling 5 (styrelsesammanträde per capsulam)
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0498/22
2023-03-08
Handläggare: Ninni Tossavainen,
Chef Verksamhetsstöd & risk- och internkontrollansvarig

Informationsärende – slutrapport väsentliga risker 2022

Sammanfattning

Inför 2022 identifierade bolaget 11 väsentliga risker.

Enligt bedömning vid årsslutet har fyra av dessa ett lägre riskvärde för antingen sannolikhet eller konsekvens än vid ingången av året. Fyra risker har tagits bort då de antingen har sjunkit till en acceptabel nivå eller hanteras på annat sätt.

Övriga risker bedöms ha samma riskvärde som vid ingången av 2022. Samtliga dessa risker hanteras genom antingen åtgärds- eller internkontrollaktiviteter under 2023.

Väsentliga risker, utveckling under 2022

Riskbenämning	Riskvärde 2022-01-01	Riskvärde 2022-12-31
1. Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.	Red	Yellow
2. Risk för att bolaget saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.	Yellow	Green
3. Risk för okunskap hos intressenter runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare.	Red	Yellow
4. Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.	Yellow	Yellow
5. Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.	Red	Yellow
6. Risk för brist på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.	Red	Green
7. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.	Red	Yellow
8. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.	Red	Red
9. Risk för minskad uthyrningsgrad.	Red	Red
10. Risk för sjunkande fastighetsvärden.	Red	Red
11. Risk för förekomst av oegentligheter.	Yellow	Yellow

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.

Ärendet

Ärendet avser slutrapport av 2022 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 2022 har totalt 31 olika risker identifierats (se lista nedan), varav 22 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. (acceptabel).
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. (acceptabel)
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). (acceptabel).
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 föreningar 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. (acceptabel).
28. Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.
29. Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.
30. Risk för försening i tidplaner på grund av fördröjda beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.
31. 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 deras utveckling under 2022

Riskbenämning	Riskvärde 2022-01-01	Riskvärde 2022-12-31
1. Risk för otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.	Red	Yellow
2. Risk för att bolaget saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.	Yellow	Green
3. Risk för okunskap hos intressenter runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare.	Red	Yellow
4. Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.	Yellow	Yellow
5. Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.	Red	Yellow
6. Risk för brist på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.	Red	Green
7. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.	Red	Yellow
8. Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.	Red	Red
9. Risk för minskad uthyrningsgrad.	Red	Red
10. Risk för sjunkande fastighetsvärden.	Red	Red
11. Risk för förekomst av oegentligheter.	Yellow	Yellow

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. Trots detta bedöms risken acceptabel då bolaget är en politiskt styrd organisation och tas bort från den övergripande riskbevakningen inför 2023.

2. Rådighet över fastigheter

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

Risken bedöms vara hanterad eftersom bolaget inte längre ska vara drivande i Vision Älvstaden och ansvaret för detta har flyttats till den nya organisationen för stadsutveckling i Göteborg. Risken tas därför bort från den övergripande riskbevakningen inför 2023.

3. Rollen som markägare och markutvecklare

Risk för okunskap runt bolagets roll som kommunal markägare och markutvecklare.

Risken bedöms ha sjunkit till en acceptabel nivå, genom arbete med att förtydliga bolagets uppdrag och stadens nya organisation för stadsutveckling samt kontinuerlig kommunikation kring vårt arbete.

4. Tystnadskultur

Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.

Risken bedöms ligga kvar på samma nivå och hanteras både genom befintliga kontrollaktiviteter så som årlig uppförandekodutbildning, värdegrundsarbete och nya åtgärder under 2023.

5. Kompetens och resursvolym

Risk för otillräcklig kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.

Risken bedöms ha sjunkit något under 2022 men hanteras fortsatt enligt framtagen handlingsplan för att stabilisera situationen ytterligare.

6. Brist på byggmaterial

Risk för brist på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.

Risken har inför 2023 utökats till att även omfatta risk för prisökning och lyder ”Risk för brist och stigande priser på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.”

Risken bedöms ha sjunkit kraftigt under 2022 ligger kvar för bevakning även under 2023 för att säkerställa att situationen stabiliserats.

7. Kunskap om markförhållande

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

Risken bedöms ha sjunkit bland annat genom en tidigare gjord inventering och systematisering gjorts på befintligt material kring bolagets markförhållanden och en rekrytering av en förvaltningsresurs inom mark och anläggning.

Risken ligger kvar för bevakning även under 2023 för att säkerställa att åtgärderna är tillräckliga.

8. Avsättningar

Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.

Risken bedöms ligga kvar på samma höga nivå och hanteras genom nya åtgärder under 2023.

9. Uthyrningsgrad

Risk för minskad uthyrningsgrad.

Risken bedöms ha sjunkit något under 2022 men hanteras fortsatt enligt framtagen handlingsplan för att stabilisera situationen ytterligare.

10. Fastighetsvärden

Risk för sjunkande fastighetsvärden.

Fastighetsvärdena följs upp i bolagets arbete med 10-årsscenario och följs upp och hanteras i det löpande arbetet med bolagets finansiella risker. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen.

11. 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 ha höjts något en plan för ytterligare uppföljningsaktiviteter och åtgärder har tagits fram för 2023.