

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0498/23
2024-02-07
Handläggare: Ninni Tossavainen,
Chef Verksamhetsstöd & risk- och internkontrollansvarig

Informationsärende – slutrapport väsentliga risker 2023

Sammanfattning

Inför 2023 identifierade bolaget 15 väsentliga risker.

Enligt bedömning vid årsslutet har sju av dessa ett lägre riskvärde för antingen sannolikhet eller konsekvens än vid ingången av året. Tre risker har högre riskvärde än vid början av året. Sex 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 2023. Samtliga dessa risker hanteras genom antingen åtgärds- eller internkontrollaktiviteter under 2024.

Väsentliga risker, utveckling under 2023

Riskbenämning	Riskvärde 2023-01-01	Riskvärde 2023-12-31
Ränteuppgång med konsekvenser för våra uppdrag.	Red	Red
Bolaget har otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget och genomföra Vision Älvstaden.	Grön	Red
Lågkonjunktur och hög inflation medför risk för sjunkande fastighetsvärden och avstannad transaktionsmarknad.	Yellow	Red
Risk för minskad uthyrningsgrad.	Yellow	Grön
Risk för höga elkostnader i fastighetsbeståndet.	Yellow	Grön
Risk för stigande kostnader vid ombyggnations- och underhållsprojekt.	Yellow	Grön
Lågt NMI-värde till följd av långvariga utredningar om hur bolaget kan avvecklas.	Yellow	Grön
Hög personalomsättning.	Red	Yellow
Brist på rätt kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.	Yellow	Grön
Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar och geoteknik samt omfattningen av dessa.	Yellow	Grön
Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.	Red	Red

Risk för försening i tidplaner på grund av fördröjda beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.		
Risk för brist och stigande priser på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.		
Risk för förekomst av oegentligheter.		
Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.		

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 2023 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 följs 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.

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 2023

Riskbenämning	Riskvärde 2023-01-01	Riskvärde 2023-12-31
Ränteuppgång med konsekvenser för våra uppdrag.	Red	Red
Bolaget har otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget och genomföra Vision Älvstaden.	Grön	Red
Lågkonjunktur och hög inflation medför risk för sjunkande fastighetsvärden och avstannad transaktionsmarknad.	Yellow	Red
Risk för minskad uthyrningsgrad.	Yellow	Grön
Risk för höga elkostnader i fastighetsbeståndet.	Yellow	Grön
Risk för stigande kostnader vid ombyggnations- och underhållsprojekt.	Yellow	Grön
Lågt NMI-värde till följd av långvariga utredningar om hur bolaget kan avvecklas.	Yellow	Grön
Hög personalomsättning.	Red	Yellow
Brist på rätt kompetens och resursvolym för att klara bolagets åtaganden.	Yellow	Grön
Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar och geoteknik samt omfattningen av dessa.	Yellow	Grön
Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.	Red	Red
Risk för försening i tidplaner på grund av fördröjda beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.	Red	Red
Risk för brist och stigande priser på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.	Grön	Grön
Risk för förekomst av oegentligheter.	Yellow	Red
Risk för tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.	Yellow	Yellow

Rapport i detalj

1. Ränteuppgång

Risk för ränteuppgång med konsekvenser för våra uppdrag.

Risken bedöms ligga kvar på samma nivå och hanteras både genom befintliga kontrollaktiviteter och nya åtgärder under 2023.

2. Otillräckliga ekonomiska resurser

Bolaget har otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget och genomföra Vision Älvstaden. (Omformulerad i 2024 års samlade riskbild till "Bolaget har otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget")

Risken bedöms ha höjts och hanteras både genom befintliga kontrollaktiviteter och nya åtgärder under 2024.

3. Lågkonjunktur

Lågkonjunktur och hög inflation medför risk för sjunkande fastighetsvärden och avstannad transaktionsmarknad.

Risken bedöms ha höjts och hanteras både genom befintliga kontrollaktiviteter och nya åtgärder under 2024.

4. Uthyrningsgrad

Risk för minskad uthyrningsgrad.

Risken bedöms ha sjunkit under 2023 och hanteras i den dagliga verksamheten. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen.

5. Elkostnader

Risk för höga elkostnader i fastighetsbeståndet.

Risken bedöms ha sjunkit under 2023 och hanteras i den dagliga verksamheten. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen.

6. Stigande kostnader vid ombyggnations- och underhållsprojekt

Risk för stigande kostnader vid ombyggnations- och underhållsprojekt.

Risken bedöms ha sjunkit under 2023 och hanteras i den dagliga verksamheten. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen.

7. NMI-värde

Lågt NMI-värde till följd av långvariga utredningar om hur bolaget kan avvecklas.

Bolaget fick nytt ägardirektiv i början på 2023. Risken är därför hanterad utifrån aspekten utredningar. Medarbetarnöjdhet hanteras under 2024 med existerande kontrollaktiviteter och nya åtgärder under risken "Organisatorisk och social arbetsmiljö som ej är

ändamålsenlig”. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen med den här formuleringen.

8. Hög personalomsättning

Hög personalomsättning leder till hög arbetsbelastning som i sin tur medför stress och sjukskrivningar.

Risken har sjunkit något och hanteras under 2024 med existerande kontrollaktiviteter och nya åtgärder under risken ”Organisatorisk och social arbetsmiljö som ej är ändamålsenlig”. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen med den här formuleringen.

9. Kompetens och resursvolym

Brist på rätt kompetens och otillräcklig resursvolym för att klara bolagets åtaganden.

Risken bedöms ha sjunkit under 2023 men hanteras fortsatt enligt framtagna handlingsplan för att stabilisera situationen ytterligare.

10. Kunskap om markförhållande

Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föreningar, 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 låg kvar för bevakning under 2023 för att säkerställa att åtgärderna är tillräckliga, vilket de bedöms vara. Den flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen.

11. Avsättningar

Risk för att avsättningar blir högre än kalkylerat.

Risken bedöms ligga kvar på samma höga nivå och hanteras genom internkontrollaktiviteter under 2024.

12. Försenade tidplaner

Risk för försening i tidplaner på grund av fördröjda beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.

Risken bedöms ligga kvar på samma höga nivå och hanteras genom nya åtgärder under 2024.

13. Brist på byggmaterial

Risk för brist och stigande priser på byggmaterial i egna och samarbetspartners projekt.

Risken bedöms ha sjunkit under 2023 flyttas därför bort från uppföljningen i den övergripande riskhanteringen.

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 stickprov, resultaten från dessa rapporteras separat. Riskvärdet bedöms ha höjts och riskomfånget har breddats genom omformulering till "Förekomst av felaktigheter och oegentligheter". Den hanteras under 2024 genom både nya åtgärder och internkontrollaktiviteter.

15. 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 2024.