

Styrelsehandling 15
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0932/23
2024-02-07
Handläggare:
Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd

Beslutsärende – Samlad riskbild med åtgärds- och internkontrollplan 2024

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB antar Samlad riskbild med åtgärds- och internkontrollplan för 2024.

Sammanfattning

Sammanställningen av bolagets väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2024 innehåller 13 risker inom fyra riskområden.

Vi hanterar riskerna genom internkontrollaktiviteter, åtgärdsaktiviteter, eller en kombination av dessa:

- Internkontroll kan exempelvis bestå av stickprovskontroller och omvärldsbevakning, alltså aktiviteter som visar om bolaget hanterar en fråga på rätt sätt alternativt har läget under kontroll och att riskläget hålls på en acceptabel nivå eller om nya åtgärder krävs.
- Åtgärdsplanen kan exempelvis bestå av åtgärder för kompetenshöjning och verksamhetsutveckling, alltså aktiviteter som ska ta oss till ett önskat läge för att antingen minska sannolikheten eller konsekvensen av att risken inträffar.

Riskerna i sammanställningen är de som anses vara av väsentlig karaktär utifrån bolagets uppdrag och är kopplade till bolagets ägardirektiv, processer och verksamhetsplan.

Riskerna är framtagna i samverkan med Processägare, Styrelsen och Ledningsgruppen under hösten 2023.

Olika perspektiv

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande Åtgärdsplan – har en ekonomisk dimension,

Bedömning ur en ekologisk dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande Åtgärdsplan – har en ekologisk dimension.

Bedömning ur en social dimension

Flera av riskerna – eller till dem hörande Åtgärdsplan – har en social dimension.

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

Bilaga 1. Samlad riskbild med åtgärds- och internkontrollplan 2024.

Ärendet

Ställningstagande till bolagets samlade riskbild med Åtgärds- och Internkontrollplan.

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.

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 tillsammans med de processägare och processledare som berörs av risken samt Styrelsen och Ledningsgruppen under främst hösten 2023.

Om nya väsentliga risker uppkommer under 2024 informerar bolaget styrelsen om dessa via Vd-rapporter i samband med styrelsesammanträden.

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 i 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.

Bolagets bedömning

Ekonomisk dimension

Flera av riskerna berör den ekonomiska dimensionen och hanteras både genom åtgärder och internkontroll, till exempel risk 10 om projektavvikelse relaterat till bolagets finansiella situation.

Ekologisk dimension

Flera av riskerna berör den ekologiska dimensionen, till exempel risk 2 som är kopplad till 1,5-gradersmålet.

Social dimension

Flera av riskerna berör den sociala dimensionen, till exempel risk 12 som är kopplad till tystnadskultur.

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Riskområden	Risk nr	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Strategisk	1	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Försenade leveranser, uppdraget blir inte genomfört.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Plan för försäljning av tillgångar. Kontinuerligt arbete med 10-årsscenario.</p>	<p>Försäljning av tillgångar enligt plan. (Chef Fastighetsutveckling)</p> <p>Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis. (Portföljägare/Chef Ekonomi och finans)</p>	2024-12-31		
	2	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning 1,5 gradermålet hålls inte.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Klimatrisker som direkt påverkar värdet på bolagets fastighetsbestånd. Värdesänkning på byggrätter. Detaljplaner stoppas. Investeringar stoppas.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Framtaget klimatramverk</p>	<p>Fatta beslut om framtaget klimatramverk och implementera det i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar (Hållbarhetschef)</p> <p>Förbereda bolaget för införande av Corporate Sustainability Reporting Directive och EU-taxonomi (Hållbarhetschef)</p>	2024-12-31		
Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Operativ	3	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Fördröjda/negativa beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Planerat genomförande av stora projekt pausas eller stoppas. Försenade tidplaner och stor ekonomisk påverkan.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Samverkansforum NOS (både tjänstemän och styrelse/nämnd)</p>	<p>Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis. (Portföljägare/Chef Ekonomi och finans)</p> <p>Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv enligt beslutad genomförandeplan (Operativ Chef)</p>	2024-12-31		

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Operativ	4	2	2	Låg	<p>Riskbeskrivning Brist på rätt kompetens för att klara bolagets åtaganden.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Missade/försenade leveranser, ökade kostnader, frustration hos medarbetare, hög arbetsbelastning, ökad personalomsättning.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Genomförd kompetenskartläggning. Kompetensförsörjningsplan.</p>	<p>Minska personalomsättning till 8-10%. (Chef HR)</p> <p>Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv, delprojekt "Ny organisation" i projektet omställning till nytt ägardirektiv. (Chef HR)</p>	2024-12-31		
	5	4	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Organisatorisk och social arbetsmiljö som ej är ändamålsenlig.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Arbetsmiljöproblem, negativ kultur som inte bidrar till öppenhet och framåtanda, tystnadskultur. Bedömningskultur snarare än utvecklingskultur.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Årlig medarbetarenkät.</p>	<p>Genomföra nulägesanalys över bolagets kultur, identifiera ett önskat läge och ta fram en åtgärdsplan för att nå dit. (Tf vd/vd)</p> <p>Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv, delprojekt "Ny organisation" till projektet omställning till nytt ägardirektiv. (Chef HR)</p>	2024-06-30		
	6	4	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Bristande systematik i bolagets fastighetsförvaltning.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Påverkan på affärer. Avsaknad av tydlig styrning avseende uthyrning av våra lokaler. Brister i hantering av våra byggnader. Svårt att möta hyresgästens förväntningar. Avsaknad av dokumentation. Svårt att rapportera enligt lagkrav. Osäkerhet hos medarbetare. Svårt att veta vilken typ av verksamhet en lokal ska hyras ut till. Svårt att sätta mål. Svårt att veta vad som ska beräknas som en vakans och vad som är ett fastighetsutvecklingsprojekt.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Fastighetssystem. Ny tjänst Förvaltningsutvecklare tillsatt. Avdelningens basarbete definierat. Nya tjänster för Teamledare tillsatta. Utökade resurser.</p>	<p>Genomförande av översyn av fastighetsavdelningens arbete och framtagande av åtgärdsplan (Operativ Chef)</p> <p>Arbeta enligt åtgärdsplan som tas fram för fastighetsförvaltning i översyn. (Chef Fastighet)</p> <p>Fortsätta förändringsarbete enligt åtgärdsplan som pågått sedan 2021 för avdelning Fastighet. Revidera åtgärdsplanen utifrån rapport från översyn. (Chef Fastighet)</p>	2024-06-30	2025-12-31	2024-12-31

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Finansiell	7	4	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Avsättningar blir högre än kalkylerat.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Stora ekonomiska åtaganden för avsättningar måste genomföras oavsett situation vilket kan medföra stor påverkan på bolagets ekonomi.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Uppdatering av kalkyler sker regelbundet i projektverksamheten. Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av ökade kostnader för avsättningar sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenariona till ägare och styrelse. En projektledare är involverad i alla projekt avseende stadens utbyggnad av allmän plats.</p>			Kontroll av exploateringskaly jämfört med faktiskt utfall. (Chef Ekonomi och finans)	2024-12-31
	8	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Styrräntan sänks inte i prognosticerad takt.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Konkurser hos partners och intressenter. Osäkerhet avseende fastighetsvärden. Minskat intresse för investeringar på marknaden, trögare transaktionsmarknad.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av ökade kostnader sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenariona till ägare och styrelse.</p>	<p>Minska upplåningstakten (Ledningsgruppen)</p> <p>Minska rörelsens kostnader (Ledningsgruppen)</p>	<p>2024-12-31</p> <p>2024-12-31</p>		
	9	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Långvarig lågkonjunktur.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Ökad vakansgrad. Negativ påverkan på driftnetto och kassaflöde. Minskade hyresintäkter. Minskade fastighetsvärden. Trögare transaktionsmarknad.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Uppföljning av vakansgrad och utveckling av marknadshyror inom beståndet. Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av värdenedgångar sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenariona till ägare och styrelse.</p>	<p>Minska rörelsens kostnader (Ledningsgruppen)</p>	<p>2024-12-31</p>		

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Finansiell	10	4	2	Medel	<p>Riskbeskrivning Lågt fritt eget kapital.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Minskat handlingsutrymme för att starta nya projekt.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Arbete med ekonomiska scenarion där simulering av ökade kostnader sker för att bedöma påverkan på bolagets ekonomi. Avrapportering av scenariona till ägare och styrelse.</p>	<p>Minska rörelsens kostnader (Ledningsgruppen)</p> <p>Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis. (Portföljägare/Chef Ekonomi och finans)</p>	2024-12-31		
	11	3	4	Hög	<p>Riskbeskrivning Stora avvikelser i projektplaner.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kraftigt försämrad ekonomi i bolagets stora investeringsprojekt. Stor negativ påverkan på bolagets ekonomi.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Uppdatering av projektplaner och kalkyler sker regelbundet i projektverksamheten. Information till ledningsgruppen och styrelsen i Vd-rapport med "Lägesrapport Portfölj Markutveckling". Större avvikelser i projekten behandlas som ärenden i Ledningsgruppen. Riskarbete i portföljer och projekt.</p>	<p>Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis. (Portföljägare/Chef Ekonomi och finans)</p> <p>Medverka till att få en effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen. (Chef Ekonomi och finans)</p>	2024-12-31		

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Compliance	12	4	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Förekomst av felaktigheter och oegentligheter.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Brist för förtroende för verksamheten. Lagbrott. Oaktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Anvisning för beslut-, attest- och avtalsrätt. Rutin för representation, förtäring, gåvor och studieresor. Anvisning för etiska regler. Anvisning för öppenhet och transparens. Anvisning och lista för jävs- och bisysslor. Stickprover. Bakgrundskontroll vid vissa nyanställningar. Leverantörskontroller (ref. projekt och ekonomisk bakgrund). Årlig uppförandekodutbildning.</p>	<p>Minska antalet direktupphandlingar. (Inköp- och upphandlingschef)</p> <p>Extern granskning av bolagets ledning och styrning. (Tf VD)</p> <p>Genomförande av översyn av fastighetsavdelningens arbete och framtagande av åtgärdsplan (Operativ chef)</p> <p>Arbeta enligt åtgärdsplan som tas fram för fastighetsförvaltning i översyn. (Chef Fastighet)</p>	<p>2024-12-31</p> <p>2024-04-30</p> <p>2024-06-30</p> <p>2025-12-31</p>	<p>Stickprov för att säkerställa riktighet i förteckning över anställda avseende jäv och bisyssla. (Chef HR)</p> <p>Stickprov för att säkerställa ny process för direktupphandlingar. (Inköp- och upphandlingschef)</p> <p>Stickprov för att säkerställa uppföljning av personuppgiftsincidenter. (Dokumentcontroller)</p>	<p>2024-06-30</p> <p>2024-06-30</p> <p>2024-06-30</p>
				Medel	<p>Riskbeskrivning Tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.</p> <p>Konsekvensbeskrivning En miljö där olika slags oegentligheter får fäste och en möjlighet att växa. Otillbörlig påverkan. Otrygg arbetsmiljö.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Årlig uppförandekodutbildning. Kontinuerligt arbete med värdegrund. Rutin mot kränkande särbehandling</p>	<p>Översyn av bolagets kultur. (Tf VD)</p> <p>Extern granskning av bolagets ledning och styrning. (Tf VD)</p> <p>Genomförande av översyn av fastighetsavdelningens arbete och framtagande av åtgärdsplan (Operativ chef)</p>	<p>2024-06-30</p> <p>2024-04-30</p> <p>2024-06-30</p>		