

Styrelsehandling nr: 14

Styrelsedatum: 2024-02-08

Diarienummer: FBU-2024-00009

Handläggare: Annica Delin

Telefon: 031-719 31 69

E-post: annica.delin@framtiden.se

Samlad riskbild och intern kontrollplan 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

1. Samlad riskbild 2024 godkänns
2. Intern kontrollplan 2024 godkänns

Ärendet

Samlad riskbild och intern kontrollplan ska beslutas av styrelsen enligt stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. I samband med framtagandet av budget/affärsplan ska riskhanteringen för olika riskområden sammanställas i en samlad riskbild för styrelsens verksamhetsområde. Förslag till samlad riskbild och intern kontrollplan har upprättats i samband med verksamhetsplan 2024.

Enligt stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska riskhantering ska vara en integrerad del i styrelsens styrning och vara en del i beslutsfattandet vid prioritering och val av olika handlingsalternativ för att uppnå verksamhetens mål eller säkerställa verksamhetens förmåga att utföra sitt uppdrag. Risken för förekomst av oegentligheter ska alltid vara en del av styrelsens riskhantering.

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. Styrelse ska fatta beslut om den samlade riskbilden och intern kontrollplan senast i februari månad.

Uppföljning av samlad riskbild och intern kontrollplan föreslås ske en gång per år.

Bedömning ur ekonomisk-/ekologisk-/social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Förslag samlad riskbild 2024
2. Förslag intern kontrollplan 2024





Samlad riskbild 2024 för Framtiden Byggutveckling AB

Risk	Riskvärde	Till Intern kontrollplanen	Åtgärd
<p>1 Materialbrist och prisökning</p> <p>Riskbeskrivning Risk för fortsatt materialbrist och prisökningar pga kriget i Ukraina, inflation och svag svensk ekonomi.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Pågående projekt drabbas av ökade kostnader och förseningar. Kommande projekt: höga priser i anbud</p>	9. Mellan		<p>Genomlys varje projekt innan annonsering samt aktivt arbete med att få in många anbud.</p> <p>Bevaka konsekvenserna för att kunna leva upp till strategier (ex. återbruk)</p>
<p>2 Leverantörsmarknaden</p> <p>Riskbeskrivning Risk för att entreprenörer går i konkurs.</p> <p>Risk för höga anbud pga höga priser pga materialbrist.</p> <p>Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatser.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Ökade kostnader och/eller förseningar av färdigställda bostäder. Kan leda till väsentliga tillbud och olyckor på arbetsplatsen. Kan leda till sämre kvalitet (produktionstekniskt, material mm.)</p>	9. Mellan		<p>Löpande bevakning av KUV-grupp.</p>
<p>3 Oegentligheter</p> <p>Riskbeskrivning Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens.</p> <p>Risk för samröre med bolag inom sanktionspaket. Kraven har ökat i o m tuffare sanktionspaket mot Ryssland och Belarus.</p>	12. Hög	Ja	<p>Se separata kontrollaktiviteter i Intern kontrollplan 2024.</p>

Framtiden® Byggutveckling

Risk	Riskvärde	Till Intern kontrollplanen	Åtgärd
<p>Risk för mutor och korruption.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Bryter mot lagstiftning. Förtroende- och varumärkesskada. Minskad tillit för koncernen, verksamheten och våra medarbetare. Fördyringar, förseningar och ineffektivitet i leveranserna.</p>			
<p>4 IT- och informationssäkerhet</p> <p>Riskbeskrivning Risk för dataintrång och virusangrepp.</p> <p>Risk för obehöriga personer i bolagets system.</p> <p>Risk för att felaktig information lämnar bolaget.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Spridning av hemlig/känslig information inom/utanför bolaget Ökade ledtider och kostnader om data blir otillgängligt/går förlorat. Beställningar görs till leverantör utan uppdrag. Kostnader för licenser för anställda som slutat.</p>	12. Hög	Ja	<p>— Öka medvetenhetsgraden om informationssäkerhet inom bolaget</p>
<p>5 Finansiell status i projekt</p> <p>Riskbeskrivning Risk att inte hålla budget om - projektet står still (överklaganden, väntan på beslut) - kostnadsökningar - lägre marknadsvärden</p> <p>Risk för otydlighet avseende finansiering i komplexa projekt, ex. områdesutveckling.</p> <p>Risk för nedskrivningar pga begräsningar i hyresutvecklingen och ökade avkastningskrav.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Tidsförskjutning och ökade kostnader i projektet. Nedskrivningsbehov kan öka.</p>	9. Mellan		<p>— Utökade riskanalyser i investeringsärenden</p>
<p>6 Efterlevnad av processer, rutiner och styrande dokument</p> <p>Riskbeskrivning Risk att processer och rutiner inte följs och att chefer inte agerar på brister.</p>	6. Mellan	Ja	<p><i>Se separata kontrollaktiviteter i Intern kontrollplan 2024</i></p>








Framtiden® Byggutveckling


Risk	Riskvärde	Till Intern kontrollplanen	Åtgärd
<p>Risk för att styrande dokument inte är kända/efterlevs. Risk för felaktigheter i rapporter pga manuell hantering.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Beslut fattas på fel grunder eller utanför mandat, dvs projektmodellen, processerna och delegationsordning följs inte. Brister i avtal- och kontraktshantering har stora konsekvenser på kostnaderna i projektet. Brister i uppföljning av projekten kan medföra att vi sent uppmärksammar brister och kan styra om projekt. Kan påverka bolagets och i slutändan koncernens resultat negativt.</p>			
<p> 7 Produktionsvolym</p> <p>Riskbeskrivning Risk för att inflödet av byggrätter och mark är för lågt för att kunna leverera enligt uppsatta mål för produktionsvolym.</p> <p>Risk att projekt inte kommer in på startplaner.</p> <p>Risk att inte komma fram med vår produktion pga otydligheter i roller och ansvarsfördelning inom områdesutveckling.</p> <p>Risk för förskjutningar i tid.</p> <p>Risk att gestaltningskrav påverkar volym negativt.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Bolaget levererar inte på efterfrågad volym. Bolaget producerar inte de upplåtelseformer som efterfrågas eller är möjliga att leverera.</p>	12. Hög		<p> Se över rutin/process för urval och prioritering av projekt i olika faser, inkl. beslut om upplåtelseform.</p>
<p> 8 Mobilitetsåtgärder</p> <p>Riskbeskrivning Risk att rätt förutsättningar avseende mobilitet saknas för att vi ska kunna bygga.</p> <p>(Risk att mobilitetsåtgärder inte godkänns i plan-/bygglovsskedet pga att staden har andra krav än vi har.)</p> <p>Risk att mobilitetsåtgärder inte beaktas i projektprocessen pga att vi inte får igenom åtgärderna i plan-/bygglovsskedet.</p>	9. Mellan		<p> Koncerngemensamma diskussioner.</p>

Framtiden® Byggutveckling

Risk		Risikvärde	Till Intern kontrollplanen	Åtgärd
	<p>Risk att ambitionsnivån för p-tal är motstridig med säljbarhet för bostadsrätter.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Utfallet av mobilitetsåtgärder påverkar möjligheten till genomförande av nyproduktion. Når inte klimatmål.</p>			
9 Produktionskostnad	<p>Riskbeskrivning Risk för att inte nå mål om lägre hyror än snittet om produktionskostnaden blir för hög pga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omvärldsfaktorer ökar kostnader - Konkursrisk hos entreprenörer - exploateringsgrad vs arkitektonisk gestaltning <p>Konsekvensbeskrivning Kan inte bygga pga att det blir för dyrt. Svårigheter att sätta låga hyror.</p>	9. Mellan		<p>Genomlys varje projekt innan annonsering samt aktivt arbete med att få in många anbud</p>
10 Social hållbarhet	<p>Riskbeskrivning Risk för att ekonomin i projekt i utsatta områden inte går ihop så att hyresnivån kan motsvara betalningsförmågan hos de boende i området.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Vi kan inte bygga bostäder i utsatta områden. Bostäderna vi bygger blir för dyra och därmed svåra att hyra ut.</p>	9. Mellan		<p>Utveckla planer och arbetssätt för områdesutveckling/lokala torg</p>
11 Klimatomställning	<p>Riskbeskrivning Risk att inte ställa om verksamheten tillräckligt snabbt för att klara klimatmål 2025 och 2030.</p> <p>Risk för målkonflikter med volymmål och mål produktionskostnader.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan inte leva upp till Göteborgs stads klimatmål. Minskad förtroende för FBU.</p>	9. Mellan		<p>Utarbeta en långsiktig plan för klimatomställning 2030</p>

Intern kontrollplan 2024 för Framtiden Byggutveckling AB

Risk	Riskvärde	Existerande kontrollaktiviteter	Kontrollaktivitet
<p> Oegentligheter</p>	12. Hög	<p>Koncernens styrande dokument och Göteborgs stads nya och reviderade styrande dokument finns i vårt Dokumentcenter som är tillgängligt för alla i bolaget.</p> <p>Kontinuerlig information och utbildning till alla medarbetare vid nyanställning och årligen.</p> <p>Projektmodellen har tydliggjorts med specificerade krav och mandat vid alla beslutspunkter. Avvikelse rapporteras enligt de riktlinjer som gäller.</p> <p>Investeringsbeslut är kvalitetssäkrade och beslutade enligt gällande riktlinjer</p> <p>Inköp och upphandling följer utarbetade rutiner och uppföljning av dessa dokumenteras.</p> <p>Stickprovskontroller görs av förtroendekänsliga kostnader och upphandlingar.</p> <p>Kontroller på byggarbetsplatser.</p> <p>Rutin för avtalsuppföljning.</p>	<p> Efterlevnad av förtroendekänsliga poster</p> <p> Efterlevnad av rutin för kontroller på byggarbetsplatsen</p> <p> Kontroll av korrekt hantering av upphandling och inköp</p> <p> Avtalsuppföljning</p>
<p> IT- och informationssäkerhet</p>	12. Hög	<p>Systemförvaltningsmodell och tillhörande rutiner är framtagna.</p> <p>Kontroller av behörigheter i system görs årligen.</p> <p>Åtkomst i system styrs av administratörsbehörighet via chef.</p> <p>Godkännande från inköp av samtliga leverantörer som ska registreras i systemen, samt kontroll av dessa.</p>	<p> Behörighetsgenomgång av datasystem</p>

Risk	Riskvärde	Existerande kontrollaktiviteter	Kontrollaktivitet
		Chefs delegering av beställningsrätt för åtkomst till ordersystem och fakturahantering.	
 Efterlevnad av processer, rutiner och styrande dokument	6. Mellan	<p>Projektuppföljning och rutiner är fastställda.</p> <p>Information vid anställning och årligen om gällande regelverk.</p> <p>Dokumentcenter är uppdaterat med styrande och stödjande dokument. Aktualitetsprövning görs med avvägda intervall.</p> <p>Rapportstruktur är framtagen.</p>	<p>— Kontroll av följsamhet mot projektmodellen</p> <p>— Kontroll av följsamhet mot rutin för ÄTA hantering</p>