

Styrelsehandling 17
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0026/25
2025-02-07
Handläggare:
Ninni Tossavainen, Kvalitetschef

Beslutsärende – samlad riskbild med åtgärds- och internkontrollplan 2025

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB antar Samlad riskbild med åtgärds- och internkontrollplan för 2025.

Sammanfattning

Sammanställningen av bolagets väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2025 innehåller 14 risker inom 4 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 affärsplan och verksamhetsplan.

Bolagets mest väsentliga risker har identifierats i det dagliga arbetet i bolagets processer, vid processkartläggningar och i arbetet med att ta fram strategier och verksamhetsplan för kommande år. Åtgärdsplan och intern kontrollplan har tagits fram tillsammans med berörda processägare och processledare samt ledningen.

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 2025.

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.

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

Bolagets mest väsentliga risker har identifierats i det dagliga arbetet i bolagets processer, vid processkartläggningar och i arbetet med att ta fram strategier och verksamhetsplan för kommande år. Åtgärdsplan och intern kontrollplan har tagits fram tillsammans med berörda processägare och processledare samt ledningen.

Om nya väsentliga risker uppkommer under 2025 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	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Strategisk	1	2	3	Medel	<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. Affärs och investeringsråd.</p>	<p>Försäljning av tillgångar enligt plan. (Affärsstyrningschef)</p> <p>Öka driftnetto enligt budget genom ökade hyresintäkter. (Fastighetschef)</p> <p>Vinstmarginalen ska vara minst 20% för projektstart. (Företagsledning)</p>	2028-12-31		
	2	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Lagstiftning och finansiering för yttre barriär i älvmyningen kommer inte på plats i tid.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Våra fastigheter utsätts för höga vattennivåer i havet. Skador på våra fastigheter. Värdesänkning på byggrätter. Detaljplaner stoppas. Investeringar stoppas.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Klimatrisikanalys för bolagets fastigheter.</p>	<p>Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 15 förvaltningsobjekt. (Hållbarhetschef)</p>	2025-12-31		
Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Operativ	3	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Tidplanen för vår avveckling taktar inte med de stadsutvecklande nämndernas planering och prioriteringar.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Planerat genomförande av stora projekt pausas eller stoppas. Försenade tidplaner och stor ekonomisk påverkan.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Samverkansforum stadsutvecklande verksamheter (både tjänstemän och styrelse/nämnd). Investeringsråd och styrgrupp för alla projekt upprättat.</p>	<p>Arbeta med försäljningar enligt bolagets avvecklingsplan. (Affärsstyrningschef)</p> <p>Arbeta med markutveckling enligt bolagets avvecklingsplan. (Markutvecklingschef)</p> <p>Delta aktivt i samverkansforum. (VD)</p>	2028-12-31		
	4	3	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Hög personalomsättning.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Arbetsmiljöproblem. Kompetenstapp. Missade/försenade leveranser. Ökade kostnader.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Årlig medarbetarenkät. Ny organisation sedan 1/9 2024. Nulägesanalys av bolagets kultur genomförd. Genomförd kompetenskartläggning. Kompetensförsörjningsplan. Pulsmätningar.</p>	<p>Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturrese. (VD)</p> <p>Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. (HR)</p> <p>Skapa en bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet. (VD) bland annat genom att: Utbilda processägare och processledare för att möjliggöra framtagande av nya arbetssätt. (Kvalitetschef) Tydliggöra struktur för beslut som matchar ny organisation och ny processtruktur för att tydliggöra ansvar och mandat. (VD)</p>	2025-12-31	Egenkontroll i form av pulsmätningar. (HR)	2025-12-31

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Operativ risk	5	3	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. Ny organisation sedan 1/9 2024. Nulägesanalys av bolagets kultur genomförd. Ny processtruktur som matchar det nya ägardirektivet och den nya organisationen. Pulsmätningar.</p>	<p>Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturrese. (VD)</p> <p>Skapa en bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet (VD) bland annat genom att:</p> <p>Utbilda processägare och processledare för att möjliggöra framtagande av nya arbetssätt. (Kvalitetschef)</p> <p>Tydliggöra struktur för beslut som matchar ny organisation och ny processtruktur för att tydliggöra ansvar och mandat. (VD)</p> <p>Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. (HR)</p>	<p>2025-12-31</p> <p>2025-12-31</p> <p>2025-06-30</p> <p>2025-06-30</p> <p>2025-12-31</p>	Egenkontroll i form av pulsmätningar. (HR)	2025-12-31
	6	3	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. Handbok och rutinbeskrivningar för kritiska processer framtaget.</p>	<p>Arbeta enligt åtgärdsplan som tagits fram för fastighetsförvaltning i översyn. (Fastighetschef)</p> <p>Arbeta enligt åtgärdsplan kopplad till Stadsrevisionens rekommendationer. (Fastighetschef)</p>	<p>2025-12-31</p> <p>2025-12-31</p>	<p>Stickprov på följsamhet till de rutiner som tagits fram och implementerats under 2024 avseende lokaluthyrning. (Fastighetschef)</p> <p>Stickprov på följsamhet till de rutiner som tagits fram och implementerats under 2024 avseende systematiskt underhåll. (Fastighetschef)</p>	<p>2025-06-30</p> <p>2025-06-30</p>
	7	4	2	Medel	<p>Riskbeskrivning: Bolagets hållbarhetserbjudande mot kunder/intressenter är för svagt.</p> <p>Konsekvensbeskrivning: Missnöjda hyresgäster. Sänkt uthyrningsgrad. Lägre intäkter.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Klimatrisikanalys för bolagets fastigheter.</p>	<p>Uppdaterade energideklarationer för alla byggnader. (Hållbarhetschef/Fastighetschef)</p> <p>Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 15 förvaltningsobjekt. (Hållbarhetschef)</p>	<p>2025-12-31</p> <p>2025-08-31</p>		
	8	3	4	Hög	<p>Riskbeskrivning Stora avvikelser i äldre projektplaner.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kraftigt försämrad ekonomi i bolagets stora investeringsprojekt. Tvister. Stor negativ påverkan på bolagets ekonomi.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Affärs- och investeringsråd. Gemensam styrgrupp för samtliga projekt. Projektbeställningar finns för varje projekt. Regelbundna, protokollförda avstämningar och uppföljningar.</p>			<p>Stickprov på att styrande dokumentation är korrekt och spårbar i projekten. (Markutvecklingschef/Fastighetschef)</p>	2025-06-30

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Operativ	9	2	3	Medel	<p>Riskbeskrivning Tystnadskultur vid hot och trakasserier.</p>	Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturresta. (VD)	2025-12-31	Egenkontroll i form av pulsmätningar. (HR)	2025-12-31
					<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>	Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. (HR)	2025-06-30		
Finansiell	10	4	2	Medel	<p>Riskbeskrivning Avsättningar blir högre än prognosticerat.</p>	Diskussion med de stadsutvecklande förvaltningarna avseende andra utförande- och ersättningsmodeller. (VD)	2025-12-31	Kontroll av exploateringskalkyl jämfört med faktiskt utfall. (Ekonomichef)	2025-06-30
					<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 prognoser 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>	Arbeta fram en ny affärsmodell för kommande utvecklingsprojekt. (VD)	2025-12-31		
					<p>Riskbeskrivning Långvarig lågkonjunktur.</p>	Minska rörelsens kostnader. (Företagsledningen)	2025-12-31		
	11	2	3	Medel	<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>Öka driftnetto enligt budget genom att öka hyresintäkterna. (Fastighetschef)</p> <p>Integrera upphandling som en del av bolagets övergripande affärsstrategi. (Affärsstyrningschef)</p>	2025-12-31		

Riskområden	Risk nr	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Risk- och konsekvensbeskrivning	Åtgärder	Slutdatum	Internkontroll	Slutdatum
Compliance	12	4	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Förekomst av 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>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>2024-06-30</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 uppföljning av personuppgiftsincidenter. (Dokumentcontroller)</p>	<p>2025-06-30</p> <p>2024-06-30</p>
	13	4	3	Hög	<p>Riskbeskrivning Otillräcklig intern kontroll avseende inköp och upphandlingsprocessen.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Brist för förtroende för verksamheten. Oaktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter Handbok för upphandling och inköp. Utbildning av nyanställda. Ny beställarorganisation. Alla inköp görs i Proceedo.</p>	<p>Utbildning av alla beställare. (Upphandlingschef)</p> <p>Framtagande av en gemensam process för leverantörsuppföljning inom Lokalkoncernen. (Upphandlingschef)</p> <p>Implementering av ny process för direktupphandlingar för ökad kontroll. (Upphandlingschef)</p>	<p>2025-12-31</p> <p>2025-12-31</p> <p>2025-06-30</p>	<p>Stickprover på att alla beställningar har gjorts i Proceedo. (Upphandlingschef)</p>	2025-06-30
	14	2	3	Medel	<p>Riskbeskrivning Bolaget blir inte klart med förberedelserna för införandet av CSRD i tid.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Felaktig eller utebliven redovisning. Lagbrott. Böter.</p> <p>Existerande kontrollaktiviteter GAP-analys av vilka datapunkter som finns respektive saknas för att rapportera in enligt CSRD. Klimatberäkning enligt CSRD. Genomgång av verksamheten utifrån Taxonomiförordningen.</p>	<p>Arbeta för införande av CSRD och EU-taxonomi (förankra arbetet internt i bolaget, resursättning och framtagande av data och anvisningar på flera hållbarhetsområden). (Hållbarhetschef)</p>	2025-12-31		