



**STYRELSEHANDLING nr 9  
2016-11-28**

**Risk- och sårbarhetsanalys 2017**

**Beslut**

---

Styrelsen föreslås att godkänna risk- och sårbarhetsanalys för 2017 enligt bilagt förslag.

## **RISK- OCH SÅRBARHETSANALYS, ÅTGÄRDER INFÖR 2017**

### **Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

Intern kontroll syftar till att säkerställa att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler upprätthåller en intern kontroll för att i rimlig grad uppnå följande:

- tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm följs
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- eliminera eller upptäcka allvarliga fel och brister.

Verksamheten skall drivas ändamålsenligt och kostnadseffektivt med väl dokumenterade system och rutiner för styrning, så att fastställda mål i budget och verksamhetsplan uppnås.

### **Internkontroll**

Internkontroll har alltid varit en naturlig del av verksamheten. Avvikelser från GöteborgsLokalers verksamhets- och budgetplanering följs upp enligt fastställd plan. Internkontroll utförs genom att följa upp besluten för verksamhetsplaner, handlingsplaner och budget/ekonomi och jämföra med utfallet. Skillnaden däremellan utgör avvikelser som rapporteras vid prognostillfällena. Ytterligare en dimension i internkontrollen är "kundkvaliteten" det vill säga en bedömning av det arbete som riktar sig mot hyresgästen. Uppföljning av kundkvalitet sker bland annat genom en hyresgästenkät.

### **GöteborgsLokalers risk- och sårbarhetsanalys (RSA) - Internkontrollplan**

Målet med arbetet är att skapa en riskbaserad process i syfte att optimera arbetsinsatsen som krävs för att uppnå verksamhetsmålen för GöteborgsLokaler. Huvudsyftet är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. En företagsövergripande riskanalys innebär att identifiera, analysera, kategorisera och utvärdera möjligheter och hot som påverkar företaget på både en strategisk och operationell nivå.

Vårt analysverktyg har framtagits av PwC och har vidareutvecklats under senare år. Det benämns "GöteborgsLokalers Risk- och internkontrollplan". Den uppdateras årligen. Risker rubriceras och beskrivs. Riskerna bedöms utifrån att det finns "skyddsnät" på plats. Därefter sker bedömning av sannolikhet och konsekvens. Därefter sker en värdering om risken kan accepteras eller skall hanteras. Vid nästa bedömning avgörs om risken skall till övervakningsplanen och eller till styrelsen.

Aktuella riskområden är:

- Omvärlden
- Verksamhetsövergripande
- Förvaltning
- Inköp
- Hyresadministration
- Underhåll och investering
- HR
- IT
- Finans
- Redovisning och rapportering

Inom varje riskområde skall alltid risken för, att lagar och regler inte följs, att oegentligheter inträffar, att rykte och varumärke svärtas ned, att rapporteringen inte är tillförlitlig, hanteras.

Beroende på vilken nivå risken bedöms ligga på kan åtgärder planeras, utföras och därefter testas om åtgärderna fyller sin funktion. Till varje åtgärd knyts en ansvarig person, ur företagsledningen, som har till uppgift att utföra åtgärden och återrapporera i Internkontrollplanen. Uppföljning sker i de forum och vid de tillfällen som beslutats om i åtgärdsprogrammet. Dokumenterad utvärdering sker årligen till styrelsen.

Internkontrollplanen, Övervakningsplan och Åtgärdsplan skall styrelsebehandlas.

#### **Planerade åtgärder inför IKP 2017:**

- Bibehåll och utveckla en god intern styrning och kontroll

**Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**  
**Bo Säljö**

# Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan och övervakningsplan)

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningsplan	Datum	Kommentar
						Hantera/Acceptera	Övervakning		
OM7	Myndighetsprocesser	Risk för tidsmässigt utdragna myndighetsprocesser vilket kan leda till för få nystartade byggprojekt som kan medföra att kommunens prioriterade mål ej nås	Förvaltningschef	Försöker presentera kompletta underlag, god framförhållning, dialog och ett flertal planförslag.	8	Accepteras	Nej	2016-09-30	CS:
OM8	Konjunkturen	Lågkonjunkturen påverkar köpmönster och i sin tur hyresgäster		Följer utvecklingen - vårt bestånd påverkas endast marginellt av konjunktursvängningar.	2	Accepteras	Nej		
OM9	Exploatering av nya handelsplats/ köpcentra	Nya/förändrade köpcentrum/handelsplatser kan påverka befintliga anläggningar och köpmönster. Ågaren har uttryckt att inga nya externa köpcentra skall etableras.	Affärsutveckling	Bevakning av stadens planarbeten genom abonnemang på handlingar från följande; BN, FN och KS. Information av planarbeten på ledningsmöten och dialog med berörda handläggare och beslutsfattare inom Göteborgs Stad.	3	Accepteras	Nej	2016-10-03	JW:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
OM10	Ändrat boendemönster	Förändringar av boendemönster ex. färre personer per lägenhet (minskad köpkraft).	Marknadschef	Utbud och omfattning anpassas till efterfrågan.	3	Accepteras	Nej	2016-10-04	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
OM11	Infrastrukturförändring	Förändringar i infrastrukturen påverkar rese-/köpmönster, t. ex trängselskatt.	Marknadschef	Utbud och omfattning anpassas till efterfrågan.	3	Accepteras	Nej	2016-10-04	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
OM12	Omvärldsbevakning	Risk att förändringar i omvärlden inte bevakas på ett strukturerat sätt	Marknadschef	Abonnemang på alla tänkbara nyhetsmedia.	2	Accepteras	Nej	2016-10-04	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
OM13	Brottslighet och ordningsstörningar	Brottslighet och ordningsstörningar påverkar tryggheten/säkerheten och ekonomin (underhåll, avflyttning)	Säkerhetschef	Torgvärdar, trygghetssamverkan, trygghetsvandringar, säkerhetsmöten och hyresgästenkät.Särskilda insatser vid behov.	8	Accepteras	Nej	2016-10-03	BS: Nära samverkan med myndigheter och hyresgäster
OM14	Extremt väder	Extremt väder genom orkaner, åska, regn, snö och kyla kan förorsaka problem med allt från ofarbara vägar, till skador på fastigheter och avbrott på strömförsörjningen.	Säkerhetschef	Det är inte möjligt att hålla med beredskap som innebär att alla funktioner upprätthålls oavsett yttre förutsättningar. Våra förberedelser innebär att vi skapat en gemensam nödlägesberedskap i form av en informationsbank. Krisjouren. Vi övar och är beredda på samverkan.	4	Accepteras	Nej	2016-10-03	BS: Övning med Lgr varje år. Samverkan med andra. Ett exempel på egna åtgärder är när våra flaggor tas ned vid en byvind på 20m/s.
V3	Rykte och varumärke	Risk för bristande gemensamt förhållningssätt kan leda till ineffektivitet och / eller oetiskt beteende med risk för skadat förtroende hos allmänheten eller internt	Marknadschef	God ordning, tydlig och transparent kommunikation	2	Accepteras	Nej	2016-09-30	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens B
V4	Rapportering	Risk för brister i rapportering	Säkerhetschef	Utpekade ansvarsområden, uppfyllt stadens krav och eget ledningssystem,.	9	Accepteras	Nej	2016-09-30	BS:
V5	Förändringar i styrsystem	Förändringar i styrsystem medför risk för försämrade verksamhetsplanering och verksamhetsuppföljning. Kundbolagens hyresgästenkät är av stor betydelse för GöteborgsLokalers uppdrag. Enkätens resultat ligger till grund för kommande verksamhetsplan. Det innebär att enkätens utevaro eller brist på frågor kring handelsplatser kommer att påverka bolagets möjligheter att skapa en attraktiv handelsplats.	Marknadschef	Aktuell kundundersökning för Framtidens bostadsföretag har ett otillräckligt utrymme för frågor om hyresgästens uppfattning av handelsplatsen.	6	Accepteras	Ja	2016-09-30	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens BS; Övrigt
V6	Nyckelpersoner	Beroende av nyckelpersoner medför risk för kompetens/kunskapsbortfall	Vd	Back-up plan finns	1	Accepteras	Nej	2016-09-30	

# Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan och övervakningsplan)

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningsplan	Datum	Kommentar
						Hantera/Acceptera	Övervakning		
V7	Informationssäkerhet	Risk för att obehöriga tar del av information som är sekretessbelagd	Säkerhetschef	Uppdaterad och godkänd Dokumenthanterings-plan. God IT-säkerhet, beskrivs enligt följande; Redundant datalagring mellan två lokationer. Backup av all verksamhetsdata. Virussydd på samtliga servrar. UPS för avbrottsfri strömförsörjning. Kylaggregat för att hålla jämn temperatur i datorhallarna. Släckningsanläggning datorhall1, släckmedel Argonit. Släckningsanläggning datorhall2, släckmedel Novec. Brandlarm kopplat till räddningstjänsten. Inbrottslarm kopplat till bevakningsfirma Jourlarm kopplat till servicepartner. Säkerheten beträffande manuella arkiv är uppdaterad.	4	Accepteras	Nej	2016-09-30	BS; Följer Gbg Stads riktlinje för informationssäkerhet och övriga IT-regelverk
V8	Missnöje hos samarbetspartners	Svagt förtroende och missnöje bland samarbetspartners försvårar vårt arbete	Marknadschef	Ständigt pågående dialog och jobbar på att ha goda relationer med samarbetspartners.	6	Accepteras	Nej	2016-09-30	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
V9	Oseriösa leverantörer	Samarbete med oseriösa leverantörer kan påverka företagets varumärke.	Marknadschef	Samarbete med Skatteverket. Upphandlingsbolaget genomför löpande leverantörsuppföljning. Där ramavtal saknas sker kontroll i samband med att beställning genomförs (genom upphandlingsbolagets leverantörskontroll) samt innan fakturan läggs upp i leverantörssystemet av GöteborgsLokaler.	4	Accepteras	Nej	2016-09-30	BS: Särskild kontroll av nya leverantörer
V10	Ägardirektiv	Risk att ägardirektiv inte efterlevs.	Vd	Affärs- och verksamhetsplaneringen. Styrelsen.		Accepteras	Nej	2016-09-30	PJ:Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
V11	Momsregler, redovisningsregler, övr skatteregler, koncerninterna köp, konkurrenslag	Risk för att felaktig hantering av lagstiftning.	Ekonomichef	Väl fungerande regelverk, rutiner och kompetens.	4	Accepteras	Nej	2016-09-30	MB; Hanteras i linjen. Väl fungerande rutiner.
V12	Personuppgiftslagen	Risk för att felaktig hantering av PUL.	Säkerhetschef	Anvisning fastställd av styrelsen.	4	Accepteras	Nej	42643	BS: Anvisning och goda rutiner
FÖ1	Lagar och regler	Fastighetsägaransvaret	Förvaltningschef	Risk för felaktig hantering av de lagar och regler som en fastighetsägare har att hantera. Exempel är snö/is, gatubrunnar och brandskydd.	8	Accepteras	Nej	42642	CS

# Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan och övervakningsplan)

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningsplan	Datum	Kommentar
						Hantera/Acceptera	Övervakning		
FÖ5	Uthyrningsprocessen	Brister i kontraktprocessen medför risk för fel hyresgäster, aviseringsrutiner, felaktigt ombyggnadstillägg, felaktig kravhantering, felaktig registrering, felaktiga/ uteblivna hyror och tappade affärer. Missnöjda hyresgäster påverkar GöteborgsLokalers varumärke. Missnöjda lokalsökande som inte får söka lokal/lokaler. Hyresgästers verksamhet kan påverka varumärket eller attraktionskraften för handelsområde (ex. miljöfarlig, olaglig eller oetisk verksamhet)	Förvaltningschef	Uthyrningsprocessen är dokumenterad i VHB. Tydligt avtal o god kommunikation. Tydlig information och transparens vid uthyrning. Anvisningen för uthyrningen och reglerna ger stöd för en noggrann prövning innan avtal.	6	Accepteras	Ja	2016-09-29	CS
FÖ6	Materialval i lokaler	Risk för felaktiga materialval eller byggt teknik vilket i sin tur kan medföra kostnader, förtroendeskada	Förvaltningschef	Sunda hus, konsultstöd, byggmöten, upphandlingar	4	Accepteras	Nej	42642	CS
FÖ7	Felaktiga ombyggnationer av GöteborgsLokaler	Felaktiga ombyggnationer där GöteborgsLokaler är byggherre som medför risk för personskada eller skada på fastighet. (el, VVS, hållfasthet, etc.)	Förvaltningschef	GöteborgsLokaler anlitar kvalificerade projektledare och hantverkare. Byggöten, egenkontroller o besiktningar	8	Accepteras	Nej	42642	CS
FÖ8	Felaktiga ombyggnationer av Hyresgästen	Felaktiga ombyggnationer därHyresgästen är byggherre som medför risk för personskada eller skada på fastighet. (el, VVS, hållfasthet, etc.)	Förvaltningschef	Information och avtalsvillkor ingår kontraktet. Se VHB.	6	Accepteras	Nej	42642	CS
FÖ9	Bristfällig kommunikation med hyresgäster.	Felaktig hantering av hyresgäster (ex bristfällig hantering av felanmälan) påverkar bolaget.	Förvaltningschef	Goda rutiner och hyresgästenkät med höga betyg från hyresgäster.	6	Accepteras	Nej		
IN5	Inköp projekt	Risk för inköp som inte är i linje med lagstiftning (LOU) och verksamhetens mål/inriktning (mutor, bedrägeri etc.).	Säkerhetschef	Gemensamt regelverk inom staden. Lokala anvisningar och rutiner införda i VHB. Övervakas genom attestregler , stickprov och internrevision.	8	Accepteras	Ja		BS: God ordning
HA5	Felaktig avisering	Brister i aviseringsprocessen medför risk för fel hyresgäster, aviseringsrutiner, felaktigt ombyggnadstillägg, felaktig kravhantering, felaktig registrering, felaktiga/ uteblivna hyror och tappade affärer. Missnöjda hyresgäster påverkar GöteborgsLokalers varumärke.	Ekonomichef	Aviseringsprocessen är dokumenterad i VHB. Tydligt avtal o god kommunikation. Tydlig information och transparens vid uthyrning.	3	Accepteras	Nej	42646	MB
HA6	Inkassohanteringen	Inkasso skickas idag till Collector. Risk finns om Collector går vidare med ett ärende utan att först rådfråga oss (förvaltaren). Detta skulle leda till missnöjda hyresgäster. Risk också om Collector missar information från oss om att gå vidare med ett ärende. Vi tror att ärendet löper vidare utan att det gör det och i värsta fall går vi miste om hyresintäkter.	Ekonomichef	Rutiner finns reglerat i HR (Hyresadministrationens Rutiner). Löpande dialog med Collector. Print av mail skickat till Collector som sparas i pärm för ärenden till Collector.	2	Accepteras	Nej	42646	MB

# Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan och övervakningsplan)

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningsplan	Datum	Kommentar
						Hantera/Acceptera	Övervakning		
HA7	Uppsägning	En hyresgäst säger upp sig och uppsägningen når inte hyresadministrationen. Alt. Hyresadministrationen missar att registrera uppsägningen i FastNet. Vi fortsätter att avisera hyresgäster och i värsta fall går påminnelse samt påföljande inkassokrav ut. Leder till missnöjd före detta hyresgäst.	Ekonomichef	Rutiner finns reglerat i HR.	1	Accepteras	Nej	42646	MB
HA8	Moms	1. Lokal där momspliktig hyresgäst bedriver verksamhet blir inte inmomsad. Bolaget kan då inte dra av för moms vid åtgärder i fastigheten. 2. Moms debiteras trots att inte kriterierna för frivillig skattskyldighet föreligger = Moms i avtalet, hyresgästen är momspliktig och momspliktig verksamhet bedrivs i lokalen. 3. Fullständig dokumentation som styrker att frivillig skattskyldighet föreligger på lokal saknas vid ev. kontroll av Skatteverket eller vid granskning i samband med överlåtelse av fastighet eller fastighetsbolag.	Ekonomichef	Rutin för momshantering finns i HR. Notering om moms ja eller nej finns på Gula Lappen. Nytt dokument för hantering av underlag som skall sparas tas fram. Förslag på att en på hyresadministrationen blir momsansvarig och därmed ansvarig över att bolaget följer de regler och lagar som finns.	2	Accepteras	Nej	42646	MB
HA9	PuL	Risk att vi missar att rensa i FastNet enligt reglerna om PuL. Hyresadministrationen saknar kunskap i vad som gäller.	Ekonomichef	Rutinbeskrivning klar och impelmenterad.	4	#REFERENS!	Nej	42646	MB
HA10	Konkurser	När en hyresgäst går i konkurs är det viktigt att handla snabbt för att undvika större hyresförluster än nödvändigt.	Ekonomichef	Via Creditsafe får förvaltaren ett meddelande om att en hyresgäst gått i konkurs. Förvaltaren meddelar då hyresadministrationen som påbörjar ärendet enligt rutin i HR.	4	Accepteras	Nej	42646	MB
UN5	Projekt och Underhåll	Bristande projektledning, projektuppföljning medför ekonomisk och annan risk i projekt. Annan risk kan vara utebliven slutbesiktning etc.	Hållbarhetschef	Vad som är projekt har fastställts. Bolagets projektledare ansvarar för projekten alternativt köps tjänsten in. All projektdokumentation samlas digitalt. Regelverk för besiktning är infört i VHB	1	Accepteras	Nej	42626	MR
UN6	Bristfällig eller avsaknad av underhållsplan	Avsaknad av eller bristfällig underhållsplan orsaka bristfälligt underhåll och medför därför risk för kapitalförstöring.medför risk för kapitalförstöring	Hållbarhetschef	Väl fungerande och kvalitetssäkrat underhållssystem (Pondus Pro).	1	Accepteras	Nej	42626	MR
HR3	Rykte och varumärke	Missnöjda medarbetare kan påverka rykte/varumärke		Motiverade medarbetare förebygger missnöje. Högt MMI	4	Accepteras	Nej		
HR5	Hot eller våld	Risk för att medarbetare utsätts för otillåten påverkan, hot eller våld.	Säkerhetschef	Förebyggande arbete genom utbildning, fysiska åtgärder och ett brett utbyte av information mellan olika intressenter. Krisstöd och Utökat krisstöd	4	Accepteras	Nej	2014-10-24	BS; rapporteras årligen till styrelsen
HR6	Löneutbetalning	Risk för felaktigheter vid löneutbetalning	Ekonomichef	Lönerutin, attestregler och utbetalningsrutin finns dokumenterad i VHB.	2	Accepteras	Nej	42649	MB
HR7	Bisyssla	Risk för att GöteborgsLokaler påverkas negativt om medarbetare har olämplig bisyssla.	Personalchef	Regelverket kring bisyssla finns dokumenterat i VHB	1	Accepteras	Nej	42649	MB; Medarbetaren tillfrågas sker vid utvecklingssam-talet.
HR8	Arbetsrätt	Risk för att felaktig hantering av arbetsrättsfrågor.	Personalchef	Policy, regler, Medlemskap i Fastigo, gemensam personalchefsgrupp. Utbildning, abonnemang på medarbetarguide mm	2	Accepteras	Nej	42649	BS

# Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan och övervakningsplan)

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningsplan	Datum	Kommentar
						Hantera/Acceptera	Övervakning		
HR9	Arbetsmiljö	Risk för att felaktig hantering av arbetsmiljöfrågor.	Säkerhetschef	Policy, riktlinjer och utbildning. Upparbetade rutiner för krissamordning finns dokumenterade i VHB, medarbetarguiden / chefsguiden och säkerhetshandboken	3	Accepteras	Nej	42649	BS
IT5	Risk för obehöriga intrång i känsliga system	Risk för att obehöriga kommer åt känslig information/system	ITchef	Behörighetsdatabas, dokumenterad kontrollrutin. Kontroll av rutin och att rutinen efterlevs.	4	Accepteras	Nej	42634	CH
IT6	Fysisk säkerhet	Risk för bristfällig fysisk säkerhet	ITchef	Skalskydd och larmfunktioner. Revision av säkerheten.	1	Accepteras	Nej	42257	CH
IT7	Kontinuitetsplanering	Risk för bristfällig kontinuitetsplanering påverkar verksamheten.	ITchef	Se särskilt dokument angående Framtidens IIT-säkerhet. Uppdatering vid förändringar i IT-utrustningen.	4	Accepteras	Nej	42257	CH
IT8	Tillgänglighet	Risk att tillgängligheten påverkas av oplanerade avbrott	ITchef	Se särskilt dokument angående Framtidens IT-säkerhet.	4	Accepteras	Nej	42257	CH
IT9	Backuprutiner	Avsaknaden av eller bristfälliga backuprutiner kan påverka verksamheten.	ITchef	Se särskilt dokument angående Framtidens IT-säkerhet.	1	Accepteras	Nej	42257	CH
IT10	Programändringar	Bristfälliga rutiner för ändringshantering kan medföra fel i kritiska system	ITchef	Komplettering av testinstruktioner för applikationer som saknar sådan.	4	Accepteras	Nej	42257	CH
IT11	Bemanning	Otillräcklig bemanning medför risk för driftsstörningar, bristfällig support, missnöje bland IT-personal och slutanvändare etc.	ITchef	Bemanning tillräcklig fn. Månadsvis avstämning.	2	Accepteras	Nej	42257	CH
IT12	Felaktiga IT-investeringar	Risk för felaktiga IT-investeringar i teknisk utrustning.	ITchef	Tester av teknisk utrustning.	4	Accepteras	Nej	42257	CH
IT13	Styrning av Framtidens IT	Otydlig styrning av Framtidens IT. En översyn av dokumentationen av "Beskrivning av förvaltningsobjekten" pågår	ITchef	IT utredning. Personalförstärkning i form av stöd i förbättringsarbetet.	4	Accepteras	Nej	42257	CH
F7	Ränterisker	Risk att förändrade marknadsräntor påverkar bolagets resultat	EKC	Vi ingår koncernbank Göteborg Stad	1	Accepteras	Nej	42647	MB
F8	Investeringsrisker	Risk för felaktiga investeringar påverkar bolagets resultat	EKC	Attestinstruktioner finns inlagda i VHB	2	Accepteras	Nej	42647	MB
F10	Hyresförlust	En eller flera hyresgäster med avtal som innebär en betydande hyresintäkt förvarnar eller vidtar en uppsägning för avflyttning alternativt villkorsändring påverkar vårt resultat. Ett fåtal aktörer bland hyresgästerna påverkar vår risk för hyresförlust.	Förvaltningschef	FF "varningsflaggar" vid verksamhetsplaneringen. Riskanalys av större uppsägningsbara hyresavtal inom de närmaste fem åren. VHB	8	Accepteras	Nej	2014-10-24	BS
F11	Fastighetsvärdering	Risk för felaktig fastighetsvärdering	Ekonomichef	Vi har en egen modell som granskas av våra revisorer samt att parametrar stäms av med externa värderingsinstitut	2	Accepteras	Nej	42647	MB
F12	Fastighetstransaktioner	Risk för felaktigheter i samband med köp/försäljning av fastigheter.	Ekonomichef	Väl fungerande regelverk, rutiner och kompetens.	2	Accepteras	Nej	42647	MB
F13	Fel hyresnivå	Risk för inaktivitet i samband med hyresavtalets förlängning vilket innebär att en möjlig ökad hyresintäkt uteblir.	Förvaltningschef	Avenue och andra stödsystem. Instruktioner finns inlagda i VHB	4	Accepteras	Nej	42647	BS



# Åtgärdsplan

Sortera kolumn **Hantera/Acceptera** för att få sammanställd åtgärdsplan

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Hantera/Acceptera	Till styrelsen	Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
-------------------	----------------	------	--------	------------------	---------------	---------------------------------------	--------------------	----------	---------

# Övervakningsplan

Sortera kolumn **Övervakning** för att få sammanställd övervakningsplan

Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Till styrelsen	Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	ntrollaktiviteter/Åtgärder på pl	Testbeskrivning Frekvens	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt
Ja	IN5	Inköp projekt	Risk för inköp som inte är i linje med lagstiftning (LOU) och verksamhetens mål/inriktning (mutor, bedrägeri etc.).	Hållbarhetschef	Gemensamt regelverk inom staden. Lokala anvisningar och rutiner införda i VHB. Övervakas genom attestregler, stickprov och internrevision.	Fakturagranskning utifrån verksamhetsmål, LOU, bedömd tid mm.	Fem fakturor per beställare och två gånger per år	Säkerhetschef	Maj och oktober
Ja	FÖ5	Uthyrningsprocessen	Bristar i kontraktprocessen medför risk för fel hyresgäster, aviseringsrutiner, felaktigt ombyggnadstillägg, felaktig kravhantering, felaktig registrering, felaktiga/ uteblivna hyror och tappade affärer. Missnöjda hyresgäster påverkar GöteborgsLokalers varumärke. Missnöjda lokalsökande som inte får sökta lokal/lokaler. Hyresgästers verksamhet kan påverka varumärket eller attraktionskraften för handelsområde (ex. miljöfarlig, olaglig eller oetisk verksamhet)	Förvaltningschef	Uthyrningsprocessen är dokumenterad i VHB. Tydligt avtal o god kommunikation. Tydlig information och transparens vid uthyrning. Anvisningen för uthyrningen och reglerna ger stöd för en noggrann prövning innan avtal.	Hyresavtal granskas utifrån legalitet, anvisning och verksamhetsmål..	Minst ett avtal per fastighetsförvaltare.	Hållbarhetschef	Mars