

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr. 13
Utfärdat 2025-12-17
Ärendenummer 2025–00491

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 031-731 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Samlad riskbild och intern kontrollplan 2026

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Samlad riskbild och intern kontrollplan för år 2026 fastställs.

Beskrivning av ärendet

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen årligen i samband med framtagande av budget/affärsplan sammanställa riskhanteringen i en samlad riskbild för bolagets verksamhetsområde. Den samlade riskbilden ska beskriva åtgärder som redan har införts för att minska risker och nya åtgärder som behöver vidtas.

Styrelsen ska enligt stadens riktlinje senast i februari månad besluta om samlad riskbild och intern kontrollplan för nästkommande år.

Den samlade riskbilden har tagits fram med utgångspunkt från bolagets mål, uppdrag, omvärldsanalyser och egna uppföljningar. Bolaget har gjort en värdering och prioritering av riskerna utifrån koncernperspektivet samt planerat vilka åtgärder som behöver genomföras under 2026 för att minska riskerna. I det arbetet har också ingått att planera vilka områden som särskilt ska granskas under 2026 för att undersöka om redan införda rutiner och processer fungerar som avsett. De områden som bolaget har prioriterat att granska under 2026 utgör bolagets interna kontrollplan.

Bolaget använder stadens IT-stöd Stratsys och den riskvärderingsmodell som ingår däri för värdering av riskerna. Modellen innebär att sannolikheten för att en risk ska inträffa respektive konsekvensen av att en risk inträffar bedöms på en skala 1–4 för respektive risk. Genom att talet för sannolikhetsbedömningen multipliceras med talet för konsekvensbedömningen erhålls en sammanvägd bedömning av den aktuella risken. Risker som efter multiplicering får ett värde mellan 1–3 = gröna, 4–9 = gula och 12–16 = röda.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Staden och dess helägda bolag ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet innebärande att verksamheten ska bedrivas på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt. En god intern styrning och kontroll ger förutsättningar för att stödja detta.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Samlad riskbild med åtgärder 2026
2. Intern kontrollplan 2026

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att den samlade riskbilden innehåller koncernens mest väsentliga risker och att planerade åtgärder och kontrollaktiviteter är väl avvägda för att bidra till att säkerställa en rimlig grad av säkerhet och kontroll.

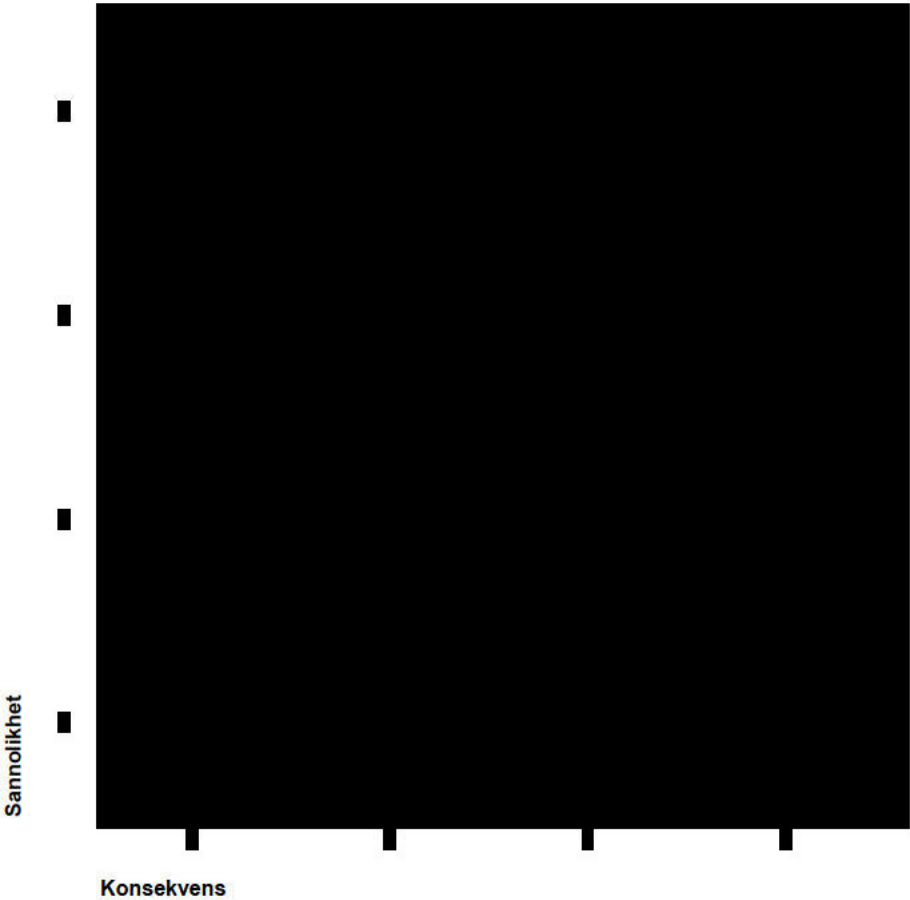
Namn

Terje Johansson

Titel

VD och koncernchef

Samlad riskbild med åtgärder - 2026 (Förvaltnings AB Framtiden)



Hög
Medium
Låg

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Mycket stor	Allvarlig
3	Stor	Kännbar
2	Liten	Lindrig
1	Mycket liten	Försumbar

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Åtgärd
Omvärlds- risker	Klimatanpassning och minskad klimatpåverkan Riskbeskrivning Risk för att extremväder till följd av klimatförändringar leder till fler översvämningar och längre perioder med övertemperaturer och torka som kan medföra skada på koncernens fastigheter och lös egendom samt innebära olägenheter och lidande för våra hyresgäster. Risk för att koncernen inte i tillräckligt hög takt kan ställa om ny- och ombyggnationen för att minska klimatpåverkan för att nå Göteborgs Stads mål om en halverad klimatpåverkan för byggnation år 2025 och en minskning med 90% till år 2030. Risk för att måluppfyllelse inte nås för energieffektivisering, samt suboptimering avseende klimat- och systemnytta. Konsekvensbeskrivning Kan leda till ökade kostnader relaterade till klimatriskbedömningar, höjda försäkringspremier, förebyggande och akuta fysiska åtgärder i fastigheter på grund av tex. stigande havsnivåer, översvämningar och övertemperaturer. Kan också leda till ökade kostnader för att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnation av fastigheter. Existerande kontrollaktiviteter [Redacted]	Sannolikhet [Redacted] Konsekvens [Redacted] Acceptera/hantera [Redacted]	[Redacted] [Redacted] [Redacted]
	IT-säkerhet och tillgänglighet till IT-system Riskbeskrivning Risk för obehöriga intrång i IT-miljön, bedrägeriförsök och nättfiske. Konsekvensbeskrivning Kan leda till allvarliga verksamhetsbrister och ekonomiska konsekvenser samt spridning och otillbörlig åtkomst till känslig information. Existerande kontrollaktiviteter [Redacted]	Sannolikhet [Redacted] Konsekvens [Redacted] Acceptera/hantera [Redacted]	[Redacted] [Redacted] [Redacted]

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Åtgärd
	■ ■ Makroekonomi Riskbeskrivning Risk för att geopolitiska, ekonomiska och externa händelser kan påverka koncernens verksamhet och marknad. Konsekvensbeskrivning Kan leda till stigande räntor, social oro, produktions- och leveransstörningar, högre priser och en negativ utveckling av ekonomin. Existerande kontrollaktiviteter 	Sannolikhet Konsekvens Acceptera/hantera 	
	■ ■ Demografi / befolkning Riskbeskrivning Risk för att förändringar i demografi och en avstannad befolkningsökning i Göteborg (färre födda, fler äldre och en lägre migration) påverkar efterfrågan på bostäder. Konsekvensbeskrivning Kan leda till minskad efterfrågan på bostäder, förändrad efterfrågan på och behov av bostäder anpassade för äldre och ökad risk för vakanser. Kan också leda till lägre skatteintäkter som påverkar förvaltningars möjlighet att bidra till områdesutvecklingen i Göteborg. Existerande kontrollaktiviteter 	Sannolikhet Konsekvens Acceptera/hantera 	
	■ ■ Prishöjningar på taxebundna kostnader Riskbeskrivning Risk för stora prishöjningar på taxebundna kostnader som värme, vatten, el och avfall. Koncernens stora behov av energi för uppvärmning och drift av fastigheter gör oss särskilt sårbara för tex effektbrist/effektoppar, prishöjningar, leveransbrister och oroligheter på världsmarknaden. Konsekvensbeskrivning Kan leda till höga driftskostnader för uppvärmning av fastigheter, fastighetsel, vatten och avfall vilket påverkar koncernens möjlighet att underhålla och renovera befintligt bestånd och genomföra extra satsningar i utvecklingsområden samt kunna bygga nya bostäder.	Sannolikhet Konsekvens Acceptera/hantera 	■

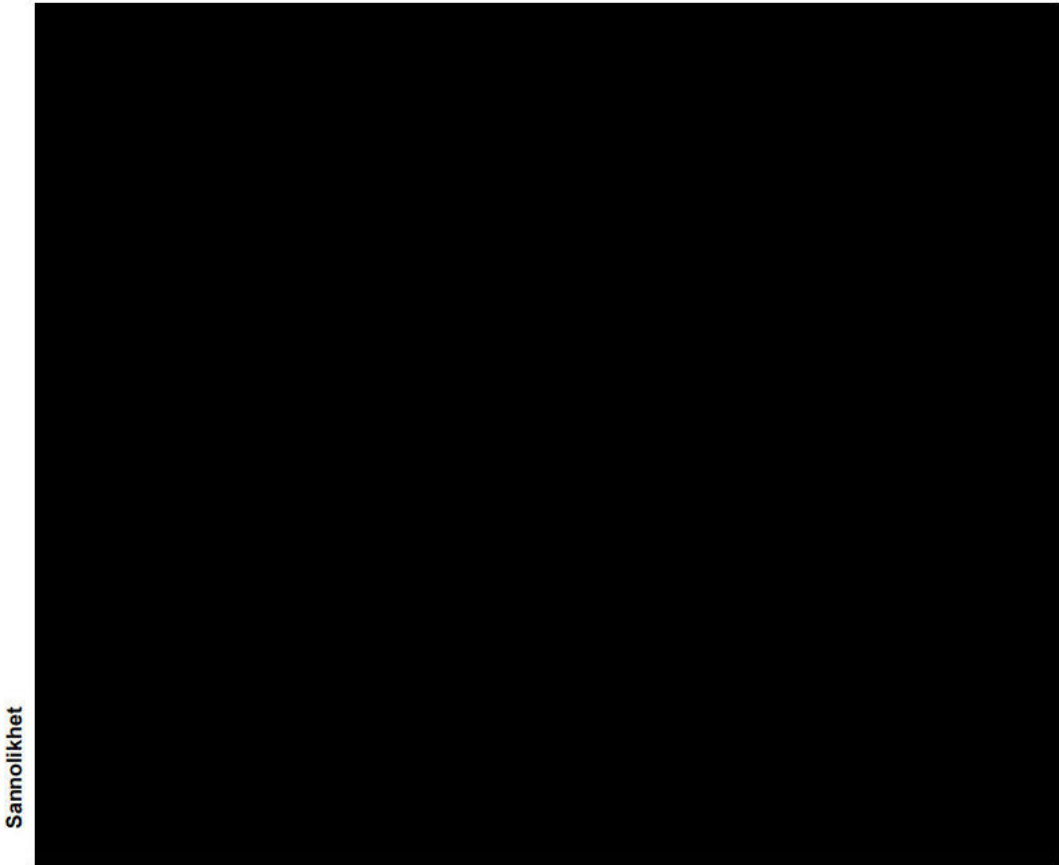
Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Åtgärd
	Existerande kontrollaktiviteter [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]		
	Informationssäkerhet (NY) Riskbeskrivning Risk för att medarbetare inte har tillräcklig kompetens för användning av ny teknik inom exempelvis AI samt att bolagen i koncernen inte hinner anpassa sig efter nya krav som följer på ny lagstiftning. Risk för att koncernens system inte fullt ut stödjer att information hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och gallringsbeslut som aktualiseras med den ökade risken för cyberattacker. Konsekvensbeskrivning Kan leda till obehörig åtkomst till och spridning av affärskritisk och/eller annan känslig information samt att koncernen drabbas av viten eller andra kännbara konsekvenser. Existerande kontrollaktiviteter [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Sannolikhet [REDACTED] Konsekvens [REDACTED] Acceptera/hantera [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Finansiella risker	Hyresintäkter och hyresutveckling Riskbeskrivning Risk för att koncernens hyresintäkter - såväl hyresnivåer i den årliga höjningen som vid nyproduktion och ombyggnadsprojekt - inte når tillräckliga nivåer för att finansiera koncernens strategiska inriktning. Konsekvensbeskrivning Kan leda till att koncernen inte kan underhålla och renovera det befintliga beståndet utifrån behov, inte fortsatt genomföra insatser enligt strategin för utvecklingsområden samt inte kan hålla en jämn och hög takt i nyproduktionen. Existerande kontrollaktiviteter [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Sannolikhet [REDACTED] Konsekvens [REDACTED] Acceptera/hantera [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Åtgärd
	Ränterisk Riskbeskrivning Risk för ökade räntekostnader som en följd av förändrade förutsättningar på räntemarknaden. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost i koncernen och även små ränteförändringar ger stora konsekvenser. Konsekvensbeskrivning Högre räntenivåer kan påverka koncernens möjlighet att bibehålla långsiktig finansiell stabilitet och därmed långsiktig förmåga att agera. Kan också leda till höga produktionskostnader och därmed större risk för nedskrivningar. Existerande kontrollaktiviteter [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Sannolikhet [REDACTED] Konsekvens [REDACTED] Acceptera/hantera [REDACTED]	
	Värddeförändring fastigheter Riskbeskrivning Risk för att ökad geopolitisk oro och förändringar på marknaden leder till högre avkastningskrav och sänkta marknadsvärden. Konsekvensbeskrivning Förändringar på marknaden kan leda till negativa värddeförändringar som påverkar resultaträkning och finansiella nyckeltal samt ger ökad risk för nedskrivning i nyproduktion. Existerande kontrollaktiviteter [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Sannolikhet [REDACTED] Konsekvens [REDACTED] Acceptera/hantera [REDACTED]	
	Vakansrisk Riskbeskrivning Risk för att en hög nyproduktionsvolym, svag konjunktur, hyresgästers betalningsförmåga, avstannad befolkningsökning och förändrad efterfrågan ökar antalet omflyttningar, vakanser och hyresbortfall. Konsekvensbeskrivning Kan leda till minskat kassaflöde samt på sikt ha en negativ påverkan på värderingen av koncernens fastigheter. Existerande kontrollaktiviteter [REDACTED]	Sannolikhet [REDACTED] Konsekvens [REDACTED] Acceptera/hantera [REDACTED]	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Åtgärd
Operativa risker	Oegentligheter/otillåten påverkan/ infiltration Riskbeskrivning Risk för att anställda agerar för egen vinning istället för med koncernens bästa i fokus. Ökad risk för att organiserad brottslighet/främmande makt utnyttjar koncernens bolag för brott genom infiltration för att på olika sätt utöva kontroll över bolagen. Konsekvensbeskrivning Kan leda till förtroende- och varumärkesskada, att beslut fattas på felaktiga grunder, driftstörningar samt till spridning och otillbörlig åtkomst till känslig information. Existerande kontrollaktiviteter	Sannolikhet Konsekvens Acceptera/hantera	
	Säkerhet och otrygghet i våra bostadsområden Riskbeskrivning Risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker boendemiljö och/eller arbetsmiljö på grund av kriminell påverkan och närvaro i våra bostadsområden. Risken bedöms öka med att kriminella nätverk alltmer rekryterar impulsiva unga med riskbeteende att utföra deras ärenden. Samt ökning av händelser där psykisk ohälsa är orsaken. Konsekvensbeskrivning Kan ha negativ påverkan på den upplevda tryggheten både hos de som bor och arbetar i områdena samt leda till ökad personalomsättning och försvåra för rekrytering av medarbetare. Existerande kontrollaktiviteter	Sannolikhet Konsekvens Acceptera/hantera	

Riskområde	Väsentliga risker - Samlad riskbild	Riskbedömning	Åtgärd
	Försäljning av bostadsrätter och äganderätter Riskbeskrivning Risk för fortsatt låg efterfrågan på bostadsrätter och äganderätter. Konsekvensbeskrivning Kan leda till osålda bostäder. Existerande kontrollaktiviteter Sannolikhet Konsekvens Acceptera/hantera		

Intern kontrollplan - 2026 (Förvaltnings AB Framtiden)



Hög
Medium
Låg

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Mycket stor	Allvarlig
3	Stor	Kännbar
2	Liten	Lindrig
1	Mycket liten	Försumbar

Riskområde	Risk	Riskbedömning	Kontrollaktiviteter
Operativa risker	■ ■ Oegentligheter/otillåten påverkan/ infiltration	Sannolikhet ■■■■■ ■■■■■	■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
	Riskbeskrivning Risk för att anställda agerar för egen vinning istället för med koncernens bästa i fokus. Ökad risk för att organiserad brottslighet/främmande makt utnyttjar koncernens bolag för brott genom infiltration för att på olika sätt utöva kontroll över bolagen.	Konsekvens ■■■■■	■■■■■
	Konsekvensbeskrivning Kan leda till förtroende- och varumärkesskada, att beslut fattas på felaktiga grunder, driftstörningar samt till spridning och otillbörlig åtkomst till känslig information.	Acceptera/hantera ■■■■■	■■■■■
	Existerande kontrollaktiviteter		■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
			■■■■■