

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00035
2026-02-06
Handläggare: Mikael Dolietis, VD

Informationsärende – slutrapport väsentliga risker 2025

Sammanfattning

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. Efter varje verksamhetsår görs en rapport på status för den samlade riskbilden och åtgärdsplanen.

Inför 2025 identifierade bolaget 14 väsentliga risker inom fyra riskområden.

Enligt bedömning vid årsslutet kommer fyra av dessa hanteras utanför den samlade riskbilden då de har sjunkit i riskvärde på antingen sannolikhet eller konsekvens alternativ bedöms ha en acceptabel, stabil nivå.

Övriga risker kommer även fortsatt att hanteras genom åtgärder och internkontroll och kvarstår i den samlade riskbilden för 2026.

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.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

Bilaga 1.Slutrappport åtgärdsplan till samlad riskbild 2025.

Bilaga 1.

Slutrapport samlad riskbild och åtgärdsplan 2025

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Inledning	5
2	Sammanfattning av uppföljningen	6
3	Samlad riskbild med åtgärder	7
3.1	Riskområde: Strategisk.....	7
3.1.1	Ekonomiska resurser.....	7
3.1.2	Yttre barriär i älvmyningen.....	8
3.2	Riskområde: Operativ	9
3.2.1	Tidplan för avveckling.....	9
3.2.2	Hög personalomsättning	10
	Organisatorisk och social arbetsmiljö.....	11
3.2.3	Systematik i bolagets fastighetsförvaltning	12
3.2.4	Hållbarhetserbjudande	12
3.2.5	Äldre projektplaner	13
3.2.6	Tystnadskultur.....	13
3.3	Riskområde: Finansiell.....	15
3.3.1	Avsättningar	15
3.3.2	Lågkonjunktur	15
3.4	Riskområde: Regelefterlevnad.....	17
3.4.1	Oegentligheter.....	17
3.4.2	Inköp och upphandling	17
3.4.3	Införande av CSRD	18

Inledning

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. Efter varje verksamhetsår görs en rapport på status för den samlade riskbilden och åtgärdsplanen.

Sammanfattning av uppföljningen

Inför 2025 identifierade bolaget 14 väsentliga risker inom fyra riskområden.

Enligt bedömning vid årsslutet kommer fyra av dessa hanteras utanför den samlade riskbilden då de har sjunkit i riskvärde på antingen sannolikhet eller konsekvens alternativ bedöms ha en acceptabel, stabil nivå.

Övriga risker kommer även fortsatt att hanteras genom åtgärder och internkontroll och kvarstår i den samlade riskbilden för 2026.

Samlad riskbild med åtgärder

Riskområde: Strategisk

Ekonomiska resurser

 Hantera

Riskbeskrivning

Otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget.

Konsekvensbeskrivning

Försenade leveranser, uppdraget blir inte genomfört.

Existerande kontrollaktiviteter

Plan för försäljning av tillgångar.

Kontinuerligt arbete med 10-årsscenario.

Affärs och investeringsråd.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Försäljning Slutdatum 2028-12-31	Försäljning av tillgångar enligt plan. (Affärsstyrningschef)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2028.
 Avslutad Driftnetto Slutdatum 2025-12-31	Öka driftnetto enligt budget genom ökade hyresintäkter. (Fastighetschef)	2026-01-16 Åtgärden är genomförd enligt plan.
 Avslutad Vinstmarginal Slutdatum 2025-12-31	Vinstmarginalen ska vara minst 20% för projektstart. (Företagsledning)	2026-01-16 Åtgärden är genomförd enligt plan.

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Yttre barriär i älvmynningen

 Hantera

Riskbeskrivning

Lagstiftning och finansiering för yttre barriär i älvmynningen kommer inte på plats i tid.

Konsekvensbeskrivning

Våra fastigheter utsätts för höga vattennivåer i havet. Skador på våra fastigheter. Värdesänkning på byggrätter. Detaljplaner stoppas. Investeringar stoppas.

Existerande kontrollaktiviteter

Klimatriskanalys för bolagets fastigheter.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Klimatrisk- och sårbarhetsanalys Slutdatum 2025-12-31	Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 15 förvaltningsobjekt. (Hållbarhetschef)	2026-01-16 Åtgärden är genomförd enligt plan och fortsätter även under 2026.

Risken har sjunkit något avseende sannolikhet och bevakas nu utanför den samlade riskbilden.

Riskområde: Operativ

Tidplan för avveckling

 Hantera

Riskbeskrivning

Tidplanen för vår avveckling taktar inte med de stadsutvecklande nämndernas planering och prioriteringar.

Konsekvensbeskrivning

Planerat genomförande av stora projekt pausas eller stoppas. Försenade tidplaner och stor ekonomisk påverkan.

Existerande kontrollaktiviteter

Samverkansforum stadsutvecklande verksamheter (både tjänstemän och styrelse/nämnd).
Investeringsråd och styrgrupp för alla projekt upprättat.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Försäljning Slutdatum 2028-12-31	Försäljning av tillgångar enligt plan. (Affärsstyrningschef)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2028.
 Avslutad Markutveckling enligt plan Slutdatum 2028-12-31	Arbeta med markutveckling enligt bolagets avvecklingsplan. (Markutvecklingschef)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2028.
 Avslutad Samverkansforum Slutdatum 2028-12-31	Delta aktivitet i samverkansforum. (VD)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2028.

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Hög personalomsättning

 Hantera

Riskbeskrivning

Oväntad/oplanerad personalomsättning.

Konsekvensbeskrivning

Arbetsmiljöproblem. Kompetenstapp. Missade/försenade leveranser. Ökade kostnader.

Existerande kontrollaktiviteter

Årlig medarbetarenkät. Ny organisation sedan 1/9 2024. Nulägesanalys av bolagets kultur genomförd. Genomförd kompetenskartläggning. Kompetensförsörjningsplan. Pulsmätningar. Systemstöd. Rutiner. Handböcker. Kompetenskartläggning.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. Slutdatum 2025-06-30	Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. (HR)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt ny plan som löper till och med 2026.
 Avslutad Skapa ett bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet. Slutdatum 2025-12-31	Skapa ett 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)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Organisatorisk och social arbetsmiljö

 Hantera

Riskbeskrivning

Organisatorisk och social arbetsmiljö som ej är ändamålsenlig.

Konsekvensbeskrivning

Arbetsmiljöproblem, negativ kultur som inte bidrar till öppenhet och framåtanda, tystnadskultur. Bedömningskultur snarare än utvecklingskultur. Långtidssjukskrivning. Personalomsättning.

Existerande kontrollaktiviteter

Årlig HME-mätning. Pulsmätningar. Anvisning för systematiskt arbetsmiljöarbete. Handböcker. Chefsportal. Delegering av arbetsuppgifter. Utbildning utifrån roll. APT. Avstämningsmöten chef-medarbetare. HR-årshjul.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturresea Slutdatum 2025-12-31	Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturresea. (VD)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.
 Avslutad Skapa ett bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet. Slutdatum 2025-12-31	Skapa ett 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)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.
 Avslutad Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. Slutdatum 2025-06-30	Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. (HR)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt ny plan som löper till och med 2026.

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och

kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Systematik i bolagets fastighetsförvaltning

 Hantera

Riskbeskrivning

Bristande systematik i bolagets fastighetsförvaltning.

Konsekvensbeskrivning

Påverkan på affärer. Avsaknad av tydlig styrning avseende uthyrning av våra lokaler. Bristar 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.

Existerande kontrollaktiviteter

Fastighetssystem. Handbok och rutinbeskrivningar för kritiska processer framtaget.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Åtgärdsplan för fastighetsförvaltning Slutdatum 2026-12-31	Arbeta enligt åtgärdsplan som tagits fram för fastighetsförvaltning i översyn. (Fastighetschef)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.
 Avslutad Åtgärdsplan Stadsrevisionens rekommendationer Slutdatum 2025-12-31	Arbeta enligt åtgärdsplan kopplad till Stadsrevisionens rekommendationer. (Fastighetschef)	

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Hållbarhetserbjudande

 Hantera

Riskbeskrivning

Bolagets hållbarhetserbjudande mot kunder/intressenter är för svagt.

Konsekvensbeskrivning

Missnöjda hyresgäster. Sänkt uthyrningsgrad. Lägre intäkter.

Existerande kontrollaktiviteter

Klimatriskanalys för bolagets fastigheter.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Energideklarationer Slutdatum 2026-12-31	Uppdaterade energideklarationer för alla byggnader. (Hållbarhetschef/Fastighetschef)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.
 Avslutad Klimatrisk- och sårbarhetsanalys Slutdatum 2025-12-31	Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 15 förvaltningsobjekt. (Hållbarhetschef)	2026-01-16 Åtgärden är genomförd enligt plan och fortsätter även under 2026.

Risken har sjunkit något avseende konsekvens och bevakas fortsatt utanför den samlade riskbilden.

Äldre projektplaner

 Hantera

Riskbeskrivning

Stora avvikelser i äldre projektplaner.

Konsekvensbeskrivning

Kraftigt försämrad ekonomi i bolagets stora investeringsprojekt. Tvister. Stor negativ påverkan på bolagets ekonomi.

Existerande kontrollaktiviteter

Affärs- och investeringsråd. Gemensam styrgrupp för samtliga projekt. Projektbeställningar finns för varje projekt. Regelbundna, protokollförda avstämningar och uppföljningar.

Risken har sjunkit något avseende sannolikhet och bevakas nu utanför den samlade riskbilden.

Tystnadskultur

 Hantera

Riskbeskrivning

Tystnadskultur vid hot och trakasserier.

Konsekvensbeskrivning

En miljö där olika slags oegentligheter får fäste och en möjlighet att växa. Otillbörlig

påverkan. Otrygg arbetsmiljö.

Existerande kontrollaktiviteter

Årlig uppförandekodutbildning. Kontinuerligt arbete med värdegrund. Rutin mot kränkande särbehandling.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturresa Slutdatum 2025-12-31	Fortsatt arbete enligt plan för bolagets kulturresa. (VD)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.
 Avslutad Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. Slutdatum 2025-06-30	Arbeta enligt handlingsplan för att nå ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling. (HR)	2026-01-16 Åtgärden pågår enligt ny plan som löper till och med 2026.

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Riskområde: Finansiell

Avsättningar

 Hantera

Riskbeskrivning

Avsättningar blir högre än prognosticerat.

Konsekvensbeskrivning

Stora ekonomiska åtaganden för avsättningar måste genomföras oavsett situation vilket kan medföra stor påverkan på bolagets ekonomi.

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.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Diskussion Slutdatum 2026-12-31	Diskussion med de stadsutvecklande förvaltningarna avseende andra utförande- och ersättningsmodeller. (VD)	2026-01-16 Pågår enligt plan.
 Avslutad Ny affärsmodell Slutdatum 2026-12-31	Arbeta fram en ny affärsmodell för kommande utvecklingsprojekt. (VD)	2026-01-16 Pågår enligt plan.

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Lågkonjunktur

 Hantera

Riskbeskrivning

Långvarig lågkonjunktur

Konsekvensbeskrivning

Ökad vakansgrad. Negativ påverkan på driftnetto och kassaflöde. Minskade hyresintäkter. Minskade fastighetsvärden. Trögare transaktionsmarknad.

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.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Kostnader Slutdatum 2025-12-31	Minska rörelsens kostnader. (Företagsledningen)	
 Avslutad Driftnetto Slutdatum 2025-12-31	Öka driftnetto enligt budget genom att öka hyresintäkterna.	
 Avslutad Upphandling som affärsstrategi Slutdatum 2025-12-31	Integrera upphandling som en del av bolagets övergripande affärsstrategi. (Affärsstyrningschef)	

Risken ligger kvar på samma nivå avseende både sannolikhet och konsekvens och kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Riskområde: Regelefterlevnad

Oegentligheter

 Hantera

Riskbeskrivning

Förekomst av oegentligheter.

Konsekvensbeskrivning

Brist för förtroende för verksamheten. Lagbrott. Oaktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.

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.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad	Arbeta enligt åtgärdsplan som tagits fram för fastighetsförvaltning i översyn. (Fastighetschef)	2026-01-16
Åtgärdsplan för fastighetsförvaltning		Åtgärden pågår enligt plan som löper till och med 2026.
Slutdatum 2026-12-31		

Risken har sjunkit något avseende sannolikhet. Den kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Inköp och upphandling

 Hantera

Riskbeskrivning

Otillräcklig intern kontroll avseende inköp och upphandlingsprocessen.

Konsekvensbeskrivning

Brist för förtroende för verksamheten. Oaktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.

Existerande kontrollaktiviteter

Handbok för upphandling och inköp. Utbildning av nyanställda. Ny beställarorganisation. Alla inköp görs i Proceedo.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Utbildning Slutdatum 2025-12-31	Utbildning av alla beställare. (Upphandlingschef)	
 Avslutad Leverantörsuppföljning Slutdatum 2025-12-31	Framtagande av en gemensam process för leverantörsuppföljning inom Lokalkoncernen. (Upphandlingschef)	
 Avslutad Direktupphandlingar Slutdatum 2025-06-30	Implementering av ny process för direktupphandlingar för ökad kontroll. (Upphandlingschef)	
 Avslutad Strategi för upphandling Slutdatum 2025-12-12	Ta fram ett styrande dokument som beskriver bolagets strategiska upphandlingsarbete, som konkretiserar hur vi ska de mål som finns i vår affärsplan och verksamhetsplan.	

Risken har sjunkit avseende sannolikhet. Den kommer även fortsatt att bevakas i den samlade riskbilden.

Införande av CSRD

 Hantera

Riskbeskrivning

Bolaget blir inte klart med förberedelserna för införandet av CSRD i tid.

Konsekvensbeskrivning

Felaktig eller utebliven redovisning. Lagbrott. Böter.

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.

Intern kommentar/Notering

Arbetet pausat av Stadshus på grund av Omnibus.

Åtgärdens status	Åtgärdsbeskrivning	Kommentar vid senaste uppföljning
 Avslutad Arbeta för införande av CSRD och EU-taxonomi. Slutdatum 2025-12-31	Arbeta för införande av CSRD och EU-taxonomi (förankra arbetet internt i bolaget, resurssättning och framtagande av data och anvisningar på flera hållbarhetsområden). (Hållbarhetschef)	2026-01-16 Arbete har genomförts enligt plan. Dock har arbetet pausats då Stadshus styrelse har beslutat att pausa införandet till 2027.

Risken ligger kvar på samma hanterbara nivå avseende både sannolikhet och