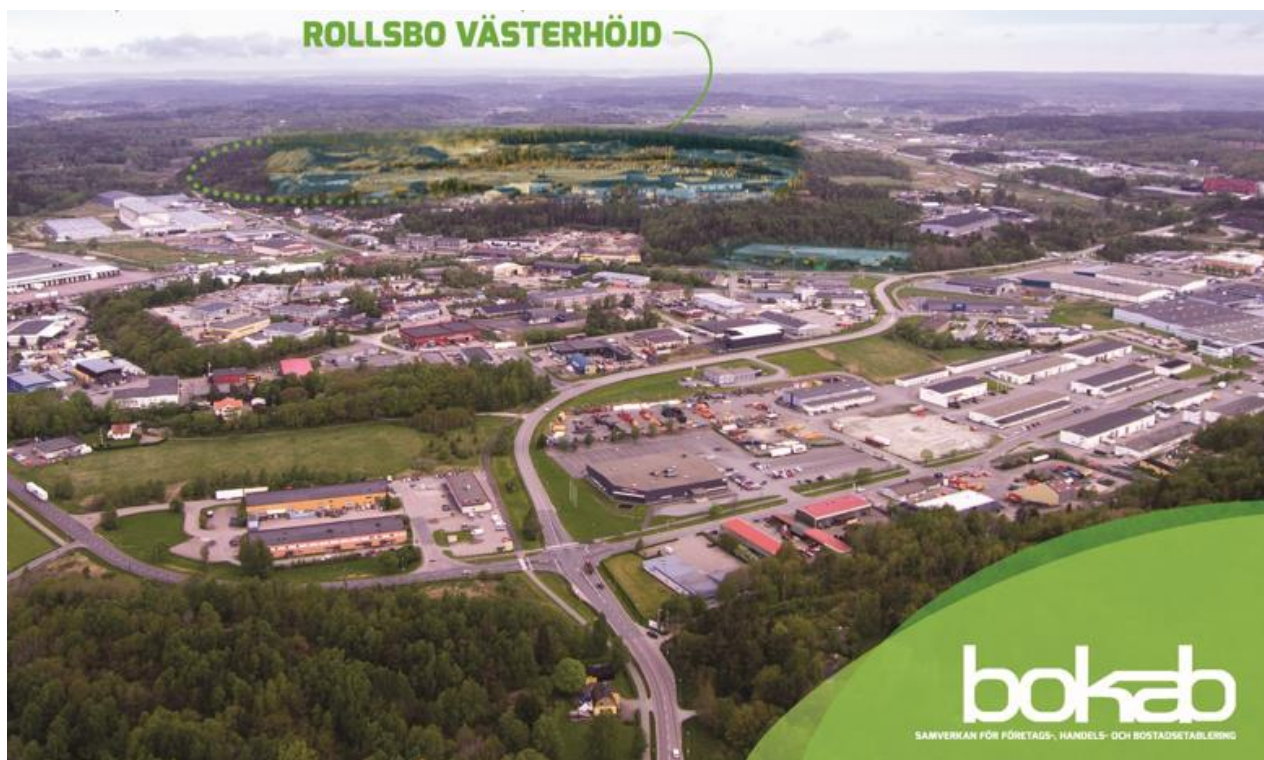


AFFÄRSPLAN



Uppdraget – Historik – Strategier – Internkontroll - Riskanalys



Innehåll

Ändamålet med bolagets verksamhet	2
Vision	3
Affärsidé, strategi	3
Varumärke, Kunder, Ekonomisk analys	4
Historik, Försäljningssiffror	5 - 6
Fakta och Nuläge	7
Långsiktiga mål	8 - 10
Kommunala Strategiska mål	10
Internkontrollplan	10
Riskhantering och åtgärdsanalys	11 – 15



AFFÄRSPLAN

Ändamålet med bolagets verksamhet - Grunduppdrag

- Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Kungälvs kommun bedriva markexploatering för näringsliv och industri samt för villatomter och därtill hörande markförvaltning i kommunen. Bolaget skall bidra till kommunens långsiktiga utveckling genom att förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering.
- Bolagets syfte är att bland annat att bidra till att öka tillgången på byggbar mark i Kungälvs kommun genom markexploatering, förvärv och förvaltning av mark. Bolagets syfte är också att bedriva näringslivsbefrämjande åtgärder i kommunen.
- Bolaget skall bidra till kommunens och samhällets utveckling genom att i nära kontakt med marknadens aktörer erbjuda mark för utveckling och exploatering.
- Bolaget skall samverka med kommunen och övriga kommunala bolag i syfte att nå största möjliga nytta för kommunkoncernen och invånarna.

Affärsplan enligt ägardirektiv

Bolaget skall inom ramen för bolagsordningen:

- bidra till att förverkliga kommunfullmäktiges strategiska mål och följa de finansiella målen.
- anskaffa eller tilldelas mark och därmed bedriva markexploatering och därtill hörande markförvaltning i kommunen i yttersta syfte att med verksamhetsetableringar förstärka näringslivet och arbetsmarknaden i kommunen
- bidra till kommunens långsiktiga utveckling genom att förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering
- bidra till god samverkan och ett effektivt samarbete med kommunstyrelsen och dennas förvaltning
- bidra till kommunens långsiktiga hållbara samhällsutveckling
- utföra exploatörsdrivna detaljplaner
- bedriva näringslivsbefrämjande åtgärder kopplade till exploateringsverksamheten
- sträva efter etableringar som stärker den lokala arbetsmarknaden
- ansvara för tomtkön för villatomter inklusive all försäljning till denna
- Bolaget skall ta sociala och miljömässiga hänsyn vid upphandling och följa gällande, av kommunfullmäktige beslutad upphandlings- och inköspolicy för Kungälvs kommun med helägda bolag.

Affärsplanen bör enligt ägarna innehålla en strategisk överblick över bolagets grunduppdrag, vision, affärsidé, mål och styrning samt strategier över hur affärsidén ska genomföras och utvecklas. Likaså bör ekonomisk analys finnas i affärsplanen ihop med risk och åtgärdsanalys samt internkontrollplan. Härutöver skall affärsplanen innehålla bolagets strategier för att möta kommunfullmäktiges strategiska mål.

Allt vi gör skall vi göra för Kungälvs utveckling och Bolagets verksamhet och förhållande till kommunen regleras, utöver av lag och författning, genom i fallande ordning:

- a) gällande bolagsordning
- b) av kommunen utfärdade ägardirektiv
- c) Kungälvs kommuns bolagspolicy



AFFÄRSPLAN

Vision

Bokab - det bästa alternativet vid etablering av företag och bostäder inom Göteborgsregionen, där vi kontinuerligt bidrar till ett attraktivt utbud av etableringsmark och villatomter.

Alla Bokabs kunder – stora som små – ska ges samma höga servicenivå, där alla ska trivas och ha kommit till Kungälv för att stanna.

Vi uppnår vår vision genom vår affärsidé:

Affärsidé

- Bokab's kunder upplever att det är enkelt att etablera företag i Kungälv
- Bokab's kunder – stora som små - får samma höga servicenivå.
- Bokab bidrar till att kommunen kan erbjuda ett kontinuerligt och varierat utbud av verksamhetsmark, villatomter och bostadsmark genom proaktivt arbete och god framförhållning.

Strategi för att nå affärsidén

Bokab skall på marknadsmässiga grunder och med en hög servicenivå motsvara förväntningar som ställs för företagsetablering i Kungälv kommun och samtidigt verka för mycket konkurrenskraftiga priser förknippade med att etablera i Kungälv.

Genom ett proaktivt och offensivt arbete skall Bokab alltid vara väl förberett på uppkommen efterfrågan. Via starka nätverkskontakter och övrig marknadsföring, skall Kungälv kommun framstå som det bästa alternativet för företagsetablering i Göteborgsregionen.

Bokab skall vidare, via ett professionellt agerande och en god framförhållning i fråga om markförvärv och exploateringsplanering, vara väl i fas med kommunens tillväxtplaner i fråga om såväl bostadsbyggande som näringslivsutveckling.

Genom att arbeta med en transparens mellan planerad befolkningsutveckling och efterfrågan på områden för nya verksamheter skall Bokab medverka till att nå en minskad andel arbetskraftsutpendling och en ökad möjlighet för Kungälv kommunens invånare att arbeta i hemkommunen.

Övriga strategier enligt de långsiktiga målen längre fram i affärsplanen.

AFFÄRSPLAN

Varumärke

Allt vi gör bidrar till vårt varumärke. Visionen, affärsidén och våra övergripande mål utgör byggstenarna i arbetet med detta. Hur väl vi uppfyller de övergripande målen avgör om vi lyckas med vår vision och med att fylla vårt varumärke med det vi vill.

Bolaget skall vara känt för sin lättillgänglig och lyhördhet och där verksamheten fungerar väl. Vi skall vara kända för vår höga servicegrad och att våra hyresgäster rekommenderar oss som hyresvärd. Bolaget skall vara ett modernt företag och följa med i den tekniska utvecklingen såväl för egen del som i utvecklingssyfte för kommunen.

Våra kunder

- Stora som små företag i alla olika verksamhetsområden.
- Hyresgäster i våra fastigheter såsom skola, äldreomsorg och socialförvaltningen.
- Egnahemsbyggare för villatomtmarknaden.
- Professionella byggherrar och företag inom bostadsbyggande.

Ekonomisk analys

Vår långsiktiga ekonomiska analys är att bolaget på sikt skall generera ett överskott till bolaget och dess ägare.

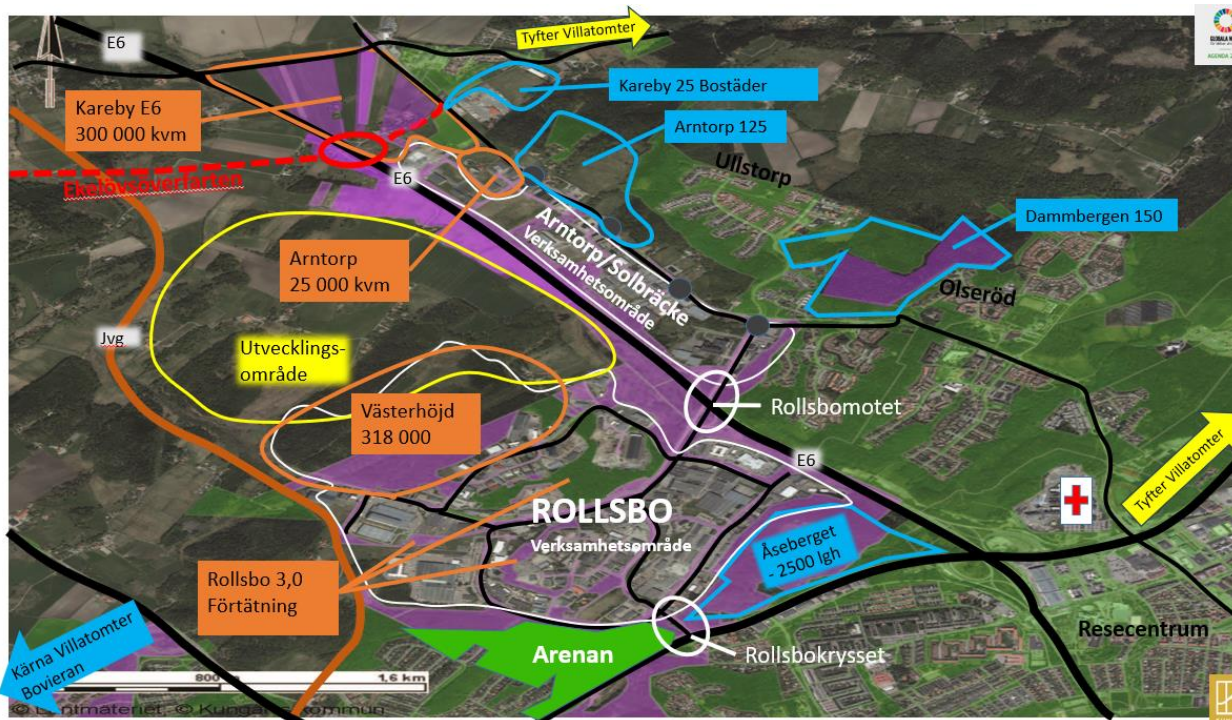
Bolaget har sedan start 1959 aldrig behövt några bidrag från kommunen.

Bolaget har levererat stora värden till kommunen enligt historik på sidan 6.

De lån man tagit 2017 för fastighetsköp samt årets behov av nyupplåning kommer bolaget amortera av i sin helhet på lång sikt.

Framtiden ser mycket ljus ut avseende bolagets ekonomi.

Kartbild över Bokabs centrumnära projekt





AFFÄRSPLAN

Historik

- 1959** Bohusläns kommunala exploateringsbolag grundas och bildas av Askims, Tuve och Torslanda kommuner (senare Göteborgs kommun), Ytterby kommun (senare Kungälv kommun), Råda Kommun (Senare Härryda kommun), samt Bohuslandstinget.
- 1969** Bokab säljer den första tomten i Rollsbo industriområde vilket sedan skall visa sig bli en av Sveriges största bostadsnära arbetsplatser.
- 1986** Kungälv tar ensamt över Bokab efter kommunsammanslagningar på grund av stora markinnehav främst i Ytterby (Tega & Rollsbo) samt Marstrand (Myren) och Bokab flyttar sitt kontor till Kungälv. Huvudsakliga uppgift från Kungälvs kommunstyrelse var att utveckla industrin i Rollsbo samt bostadsmark exempelvis Grinden och Myren-området.
- 1988** Bokab tar över näringslivsfrågor från kommunen, exklusive personal.
- 1990** flyttar kommunen över Mark o Exploatering till Bokab inklusive personal. Bokab tar även över näringslivskontoret med en personal anställd.
- 1993** Kommunen gör en ny översyn. Man flyttar tillbaka mark- och exploateringspersonal till kommunen. Bokab tar över turistkontoret på en övergångstid på 3 år. Nu har Bokab industriplanering, bostadsplanering, näringslivskontor samt Turism inom sin verksamhet.
- 1997** Turism återförs till kommunen.
- 2000** Ny översyn av kommunen.
- 2002** Bostadsplanering går över från Bokab till samhällsbyggnad på kommunen.
- 2004** Bokab återgår så till ursprungsläget med planering för industrimark samt bostadsmark för eget markinnehav.
- 2005** Bokab blir klar med Solbräcke industriområde för försäljning
- 2007** Bokab tar över all villatomtförsäljning samt all exploatering för villatomter. Både för kommunens och Bokabs räkning.
- 2009** Bokab blir klar med Arntorps industriområde för försäljning.
- 2014** Bokab startar detaljplan för Västerhöjd med ca 120 000 kvm verksamhetsmark.
- 2017** Bokab köper fyra fastigheter av kommunen och förvaltar numera dessa. Kommunen ger Bokab rätt att driva byggherredrivna detaljplaner.
- 2018** All detaljplanerad mark tar slut och ny mark har ej blivit klar. Bokab satsar stort för att snabbt skapa mer verksamhetsmark till företagen och för att nya arbetsplatser skall kunna bli verklighet.
- 2019** Bokab får planbesked för tre byggherredriva detaljplaner. Rollsbokryssat för 30 000 kvm verksamhetsmark, Dammsbergen för ca 200 villatomter samt Bovieran för 55+ boende samt korttidsboende. Vi startar upp detaljplan för Dammsbergen.
- 2020** Entreprenaden för Rollsbo Västerhöjd startar. Vi arbetar hårt med att ta fram nya områden för verksamheter då ett viktigt mål från våra ägare är att tillskapa fler arbetstillfällen vilket vi indirekt gör genom mer mark för verksamhetetableringar. Villatomtkön överstiger nu 1000 familjer. Dammsbergen ändras till Planprogram. Bokab flyttar in i nya lokaler.
- 2021** Åseberget för över 2000 lägenheter påbörjas med planprogram. Rollsbo Västerhöjd blir klart för försäljning - enormt intresse att köpa mark. Påbörjar detaljplan för Bovieran 55+. Solbräcke (Kullen) ca 17 000 kvm är klar för försäljning. Stort markbyte med Kommunen är klar och innebär stora fördelar för Kungälv. Vi har sökt plantillstånd för 25 villatomter samt 30 000 kvm verksamhetsmark i Kärna. Vi ingår nu i Kungälvs koncern.
- 2022** Köper in 200 000 kvm mark i Arntorp för villatomter och verksamheter. Rollsbo Västerhöjd nu helt klart. Planprogram i Dammsbergen. Arbetar med Detaljplanen för Bovieran. Åseberget fortskrider med planprogram. Digitaliserar villatomtkön. Köper mark för det nya verksamhetsområdet Kareby E6.

AFFÄRSPLAN

Historik

2023 Bokab har arbetat med åtta projekt innefattande verksamhetsmark, villatomter och bostäder. Säljer Rollsbo Västerhöjd och Kullen. Köper 20 ha mark i Kärna för Kärnas långsiktiga utveckling. Köper mark i Rollsbo för mer verksamheter. Börjar med uppdatering av Rollsbo 3,0. Jobbar med detaljplan i Kärna för villatomter/radhus o lägenheter. Får börja med detaljplan i Dammsbergen.

Historisk försäljningstakt i siffror

Vi har nu sålt över 2 miljoner kvm mark till företagare och villatomter sedan öppningen av Rollsbo verksamhetsområde 1969. Under 90-talet var det fyra år där vi inte lyckades sälja någon mark alls beroende på lågkonjunktur.

2018 var all detaljplanerad mark slut i kommunen vi arbetade hårt med att få fram ny mark. Det lyckades vi med och har sedan dess tillskapat 139 000 kvm mark för företagare och fortsätter med planering för ytterligare ca 530 000 kvm mark för företagare och ca 240 villatomter/småhus samt Åsebergets upp till 2500 lägenheter.

2 138 446 kvm - Från öppning av ROLLSBO 1969

Snitt per år ca 38 881 kvm

Ca 305 fotbollsplaner

ROLLSBO - SOLBRÄCKE - ARNTORP				SNITT PER ÅR	
FÖRSÄLJNINGSTATISTIK ETABLERINGSMARK					
1969 - 2023	55 år	TOTALT mellan 1969 - 2024	2 138 446 m ²	38 881 m ² /år	
1969 - 1985	17 år	Rollsbo öppnas	683 700 m ²	40 218 m ² /år	
1986 - 1989	4 år	Extrem högkonjunktur	520 000 m ²	130 000 m ² /år	
1990 - 1999	10 år	Från extrem högkonjunktur till lågkonjunktur	51 000 m ²	5 100 m ² /år	
2000 - 2005	6 år	Låg/högkonjunktur	118 000 m ²	19 600 m ² /år	
2006 - 2009	4 år	Från stark högkonjunktur till extrem lågkonjunktur	225 000 m ²	56 000 m ² /år	
2010		Begynnande konjunkturuppgång	47 000 m ²		
2011		Fortsatt konjunkturuppgång	50 100 m ²		
2012		Avstannande konjunkturuppgång	13 200 m ²		
2013		Något osäker konjunkturutveckling	14 000 m ²		
2014		Långsam och trög konjunkturutveckling	30 300 m ²		
2015		Långsam och trög konjunkturutveckling	31 300 m ²		
2016		rekordår	90 000 m ²		
2017		Högkonjunktur	25 000 m ²		
2018		Ingen mark kvar förutom Bigården och villatomter	0 m ²		
2019		Stor efterfrågan. Arbetar med att köpa in mer mark.	13 282 m ²		
2020		Stor efterfrågan. Pandemi. Köper mark.	2 232 m ²		
2021		Stor efterfrågan. Pandemi. Köper mark.	1 869 m ²		
2022		Rollsbo Västerhöjd klart dec. Köper mark. Begynnande lågkonjunktur	81 487 m ²		
2023		Säljer Rollsbo Västerhöjd och Kullen. Köper mark. Lågkonjunktur	14 675 m ²		
2024 tom augusti		Säljer Rollsbo Västerhöjd. Köper mark. Lågkonjunktur	26 170 m ²		



AFFÄRSPLAN

Fakta och nuläge

Vi är numera tre personal i bolaget och en styrelse på fem personer. Ägardirektiv och bolagsordning skall ge bolaget möjlighet att förverkliga ägarnas uppsatta direktiv och mål för bolaget. Den löpande förvaltningen leds av vd och rapporterar till styrelsen.

Bolaget skall förverkliga kommunens önskemål om fortsatt expansion tillika fler arbetstillfällen och fler villatomter. Bolaget har stor kompetens i sin personal vilket borgar för att så skall kunna ske.

Bolaget planerar långsiktigt för fler verksamhetsplaner i kommunen vilket kan ge många nya arbetstillfällen till kommunen.

Ytterligare områden mellan järnvägen och E6 för expansion av Rollsbo och mer verksamhetsmark är med i våra och kommunens långsiktiga satsningar. Detta planeras ihop med kommunens övergripande planavdelning och ingår i arbetet med ny översiktsplanering.

Nya av- och påfarten till E6 som planeras någonstans i höjd med Arntorps industriområde ger Bokab möjligheter att skapa en mycket tillgänglig verksamhetsutveckling för mer mark till företagare och samtidigt minimera den tunga trafiken till- och från våra verksamhetsområden vilket är en stor miljövinst.

En mycket stor del av Bokabs arbete är att ta fram nya detaljplaner för villatomter för alla de som står i villatomtkön.

För bostadsmarknaden arbetar vi ihop med kommunen i projekt Åseberget och håller på med ett planprogram för att sedan detaljplanera området. En helt ny stadsdel i centrala Kungälv som planeras för över 2000 lägenheter som bidrar till att binda ihop Ytterby med Kungälv. Trolig säljstart för bostäder 2028.

Bolaget strävar alltid efter företagsetableringar som ger mervärde till kommunen. Antingen i form av många arbetstillfällen eller som komplettering till redan existerande företag i Kungälv. Detta skapar mervärde för företagare som kan hitta leverantörer och kunder inom sin absoluta närhet. Ett hållbarhetstänk både ur miljö och företagande uppnås. Rollsbo är känt för just detta och så vill vi fortsätta arbeta. Vi vill också uppnå när-arbetsplatser där man minimerar resande till och från arbete dels från ett miljöperspektiv, dels för medarbetaren en tidsvinst. Det uppnår vi med fler etableringar inom existerande verksamhetsområden samt gränsande till dessa. Vi arbetar också med Agenda 2030 där vi övergripande ser på de 17 miljömålen och vad vi kan bidra med. Alla projekt vi gör skall genomsyras av ett stort miljötanke där vi arbetar med kompensationsåtgärder om vi måste ta naturklassad mark i anspråk. I det lilla miljöarbetet sponsrar vi biodlare i Kungälv då det är en viktig del i kretsloppet. Bokab förespråkar också fjärrvärme till alla våra verksamhetsområden där så är möjligt för att minska elförbrukningen samt erhålla ett miljö-bra alternativ till uppvärmning.



AFFÄRSPLAN

Långsiktiga Mål – Strategier för att nå målen

Hyresgästen

Bolaget skall kunna erbjuda hyresgäster ett tryggt och trivsamt boende.

För kommunens verksamheter skall bolaget kunna erbjuda ändamålsenliga och bra lokaler.

- Servicen är en av de faktorer som starkt påverkar vårt varumärke. Vi skall tillhandahålla en professionell och god service med människan i fokus. Våra kunder skall vara nöjda samt känna trygghet och trivsel.
- Medarbetarnas bemötande är en viktig del av kundens kvalitetsupplevelse. Våra hyresgäster skall känna sig välkomna, vi bemöter dem med respekt och vänlighet, vi lyssnar på alla och är lyhörda för deras behov, varje hyresgäst skall känna sig betydelsefull, känna att vi är omtänksamma.

Medarbetarskap och ledarskap

Duktiga medarbetare och gott ledarskap är en förutsättning för att vi skall klara att nå våra övergripande mål.

- Bokab skall vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla kompetenta och erfarna medarbetare och dessutom tilltala nya medarbetare att söka sig till företaget. De som arbetar för eller inom Bokab skall känna trivsel och engagemang för sitt arbete och det skall vara tydligt vilka förväntningar som ställs på var och en av medarbetarna.
- Bokab skall erbjuda en stimulerande arbetsmiljö där medarbetarna har möjlighet till utveckling och medarbetarinflytande i verksamheten.
- Ledarskapet skall präglas av tydlighet, öppenhet och dialog.
- Bokab ska uppmuntra till hälsosamt leverne med träning o hälsa som ledord.

Hållbarhet och Miljö

Grundläggande faktorer i Bokabs verksamhet är hållbarhet och miljö.

- All verksamhetsmark och mark för bostadsbebyggelse bedöms hela tiden från ett hållbarhetsperspektiv. Agenda 2030 arbetas med övergripande i alla projekt.
- Ersättningsmark och miljöer tillskapas där vi tar annan mark för exploatering. Exempel på detta är de stora våtmarkerna i Rollsbo som har utökats ännu mer på grund av den nya verksamhetsplanen i Rollsbo Västerhöjd.
- Vi förespråkar fjärrvärme och solceller i våra nya verksamhetsprojekt.
- Vi ser på möjligheter att vara så fossilfria som möjligt i våra bostadsprojekt. Ex.vis solceller och vätgas för el och uppvärmning.
- Vi skall vara innovativa i våra projekt utifrån miljö och hållbarhet.



AFFÄRSPLAN

Ekonomi och finans

Bokab skall vara lönsamt vilket är en förutsättning för verksamheten på lång sikt.

- Med lönsamhet menas att verksamheten skall bedrivas med ett långsiktigt perspektiv och med bra överskott och med stabil ekonomi och finans som bas.
- Bolaget ska vara självförsörjande och utan att erhålla några ekonomiska bidrag från kommunen tillskapa mer verksamhetsmark till företag, villatomter till bostadsmarknaden samt övrig bostadsmark.
- I ägardirektiv är bestämt att:
 - ”Verksamheten intjäningsförmåga ska möjliggöra en långsiktig strategisk exploateringsverksamhet och en hållbar samhällsutveckling.
 - Bolagets avkastningskrav beaktar bolagets värdeskapande roll samt främjar en långsiktigt hållbar utveckling för Kungälv.
 - Bolaget skall långsiktigt kunna finansiera sin verksamhet och sina investeringar med egna medel.
 - Avkastningskrav och utdelning från bolagskoncernen beslutas av kommunfullmäktige genom direktiv till moderbolaget och fastställs av bolagsstämman.

Villatomter

Bokab skall aktivt bidra till att försörja kommunen med nya områden för villatomter. Nyproduktion skall ske med fokus på miljö, hållbarhet, lönsamhet och effektivitet.

- Både Bokab och Kommunen utför villatomter och samordning här emellan ska ske för bästa utfall och optimering av tomter ut på marknaden.
- Vår långtidsmålsättning är att varje år kunna erbjuda nya villatomter.
- Kalkylens resultat ska visa positivt resultat.
- Krav på nyproduktion och förvärv är att dessa finansieras utan att riskera företagets ekonomiska ställning.
- Entreprenader för infrastruktur skall hålla god miljöklassning och vi skall samordna entreprenader så mycket som möjligt för både miljötank och ekonomihushållning.

Verksamhetsmark

Bokab skall aktivt bidra till att försörja kommunen med nya områden för verksamheter. Nyproduktion skall ske med fokus på hållbarhet, lönsamhet och effektivitet.

- Vår långtidsmålsättning är att varje år kunna erbjuda företagare verksamhetsmark.
- Kalkylens resultat ska visa positivt resultat.
- Krav på nyproduktion och förvärv är att dessa finansieras utan att riskera företagets ekonomiska ställning.
- Entreprenader för infrastruktur skall hålla god miljöklassning och vi skall samordna entreprenader så mycket som möjligt för både miljötank och ekonomihushållning.
- Alla skall om möjligt kunna erbjudas fjärrvärme.
- Samtliga försäljningar av verksamhetsmark skall föregås av en förfrågan till kommunens säkerhetsavdelning som undersöker köpare.



AFFÄRSPLAN

Fastighetsutveckling och förvaltning

Fastigheterna skall underhållas så att hyresgästens boendekvalitet, för lokaler att arbetsmiljö säkras, att god kontroll på framtida kostnader uppnås och ett bra framtida fastighetsvärde säkerställs.

- Fastighetsutveckling och förvaltning bygger på en långsiktig underhållsplan och lyhördhet inför hyresgästernas behov.
- Våra utemiljöer skall vara vilsamma och välskötta.
- Vi skall genom ständig förbättring verka för en hållbar utveckling.
- Företag som sköter vår drift och skötsel skall ha en god miljöpolicy.
- Vid ombyggnader och entreprenader skall företag vi handlar av ha god miljöpolicy.

Kontakt

Bokab skall vara känt för sin fina service där samtliga kunder skall känna att man får hjälp.

- Vi lägger stor vikt i att det bemötande och den information som hyresgäster eller markköpare får är proffsig och vänlig vilket är mycket betydelsefullt för den kommande relationen och uppfattningen om oss som bolag.
- Servicen är en av de faktorer som starkast påverkar vårt varumärke därför skall vår kundkontakt kännetecknas av hög servicegrad, vänligt bemötande och professionell hantering av ärenden.

Kommunala Strategiska mål

Bokab skall enligt ägardirektiv bidra till att kommunen uppnår de övergripande strategiska målen. Vi sammanställer en redovisning i slutet av året hur vi kunnat bidra och vad vi utfört i linje med dessa mål. Denna redovisning utförs i en separat skrift som vi översänder till kommunen.

Internkontrollplan

Grunden för kvalitetsutveckling är att vi har kontroll (vet vad som sker) över vår verksamhet. En god intern kontroll är att säkra en effektiv verksamhet och att undgå att allvarliga fel och brister uppstår.

Kvalitetssäkring innebär aktiviteter av intern kontroll, d v s, aktiviteter för att säkra att rätt saker görs på rätt sätt. Kvalitetssäkring skall leda till att fastställda mål uppnås. Eventuella avvikelser skall åtgärdas snarast möjligt

Kvalitetssäkring (före) – är att identifiera situationer och omständigheter där kvalitetsbrister har uppstått eller kan uppstå. Rutiner skall upprättas över hur tjänsterna skall utföras.

Kvalitetsstyrning (under) – är intern kontroll för att följa upp att rutiner efterlevs.

Kvalitetskontroll (efter) – är att utvärdera och följa upp verksamheten

Internkontrollplan redovisas i en separat skrift.

AFFÄRSPLAN

Riskhantering och åtgärdsanalys

För att nå uppsatta mål skall riskfaktorer kartläggas. Det skall visa hur risker påverkar verksamheten (Påverkan) samt även hur man skall hantera risker om de uppstår (Åtgärd). På följande sidor beskriver vi de risker vi ser i våra olika områden.

RISK	PÅVERKAN	ÅTGÄRD
Omvärldsrisker		
Lågkonjunktur Fas 1. På grund av ekonomi, pandemier och övrigt. Tidigt läge 0 - 1 år.	Minskad betalningsförmåga hos våra hyresgäster. Minskad köpkraft hos företag och villatomtköpare. Sjukdom hos egna och andra.	Försöka ha stabila hyresgäster. Se till att ha långsiktig likviditets- och belåningsplan för minst 3 år för att klara av ett totalt inkomsttapp. Arbeta mer digitalt.
Lågkonjunktur Fas 2. Fortsatt läge från Fas 1. Varaktighet 1 – 2 år.	Personal påverkas psykiskt. Företag satsar inte på att köpa mark eller expandera sina fastigheter. Villatomter säljs inte. Får ej in intäkter för våra löpande kostnader.	Se till att ha långsiktig likviditets- och belåningsplan för minst 3 år för att klara av ett totalt inkomsttapp. Arbeta digitalt. Under tiden arbeta med mer mark för att möta framtida efterfrågan.
Lågkonjunktur Fas 3. Fortsatt läge från Fas 2. Varaktighet längre än 2 år.	Företag och/eller villatomtköpare köper inga tomter av oss. Får ej in intäkter för våra löpande kostnader.	Varsla personal i den omfattning som krävs.
Infrastruktur	Dålig infrastruktur till verksamhetsområden påverkar Kungälvs attraktionskraft som arbetsplats.	Bevaka och vara behjälpliga i planeringen i kommunen.
Extremväder	Förändringar i klimatet med oftare förekommande extremväder innebär större risk för vatten- och översvämningsskador i våra fastigheter.	Arbeta förebyggande.
Nya/förändrade lagar och regler	Nya och eller förändrade lagar och regler som berör verksamheten.	Aktivt bevaka våra ansvarsområden och sätta oss in i de förändringar som sker.
Låg uthyrningsnivå	Får inte hyrt ut våra lokaler	Aktivt arbeta för uthyrning. Idag ingen känd risk för detta.
IT går ner och/eller vi blir "hackade".	Stort tapp i hantering av pågående projekt och ekonomihantering. (Vi sparar alla viktiga kontrakt etc på papper i kassaskåp.)	Vi kontrollerar med Kommunens IT-leverantör att backup och allt är i sin ordning. Vi kan inte åtgärda problemet då kommunen äger IT-frågan.

AFFÄRSPLAN

RISK	PÅVERKAN	ÅTGÄRD
Hyresgästrisker		
Liten organisation	Hinner inte ut till hyresgäster i den omfattning vi vill.	Anpassa vårt arbetssätt om vi ser att problem uppstår. Köper tillsyn- och skötsel av extern utförare.
Hyresgäst flyttar	Vi står inför outhyrda fastigheter	Arbeta aktivt med uthyrning. Ta hjälp av mäklare. Ha en reservplan med fastigheterna.
Hyresgäst är eller har kopplingar till kriminella nätverk.	Det kan dra till sig kriminalitet, hot eller skaderisker för övriga hyresgäster och oss själva. Även materiella skador kan förekomma. Övriga hyresgäster upplever det hotfullt vilket kan resultera i att hyresgäster avflyttar.	Samtliga hyresgäster skall föregås av en kontroll utav kommunens säkerhetsavdelning innan uthyrning. Vi skickar förfrågan om hyresgäst till säkerhetsavdelningen.
Medarbetarskaps- och ledarskapsrisker		
Liten organisation	I en liten organisation är möjligheterna till intern utveckling för medarbetarna begränsade. Detta kan innebära att vi förlorar personal eller har svårt att rekrytera rätt personal.	Ta vara på de utvecklingsmöjligheter som finns. Se till att ha stimulerande arbetsuppgifter och bra förhållande på arbetsplatsen.
Liten kommun	I en liten kommun som inte har samma attraktionskraft som Göteborg, är det svårt att rekrytera specialistkompetens.	Arbeta med att marknadsföra oss som en attraktiv arbetsgivare.
Underhålls- och förvaltningsrisker		
Liten organisation	Vi är en liten organisation med begränsade ekonomiska resurser för att möta underhållsbehovet.	Bra planering för att inte komma snett i underhållet. Anlita kompetenta bolag för underhållsarbete.
Ett bestånd som består av äldre fastigheter	Våra långsiktiga underhållsplaner kräver stora ekonomiska resurser och byggtekniska kompetenser. Fastigheternas ålder gör det svårt att hålla nere driftskostnaderna.	Väl underbyggda kalkyler och därefter finna finansiering. Följa upp underhålls och driftskostnader varje år. Egen byggteknisk kunnig personal.
Fastighetsägaransvar	I och med köp av bebyggda fastigheter har Bokab fastighetsägaransvar.	Säkerställa mot drift- & skötselavtal. Försäkringar skall täcka.

AFFÄRSPLAN

RISK	PÅVERKAN	ÅTGÄRD
Ekonomiska och finansiella risker		
Kriminella eller personer med kopplingar till kriminella vill köpa mark.	Kan innebära hot eller skaderisker för övriga fastighetsägare, deras hyresgäster och oss själva. Påverkar både samhälle och våra områden negativt.	Samtliga markförsäljningar skall föregås av en kontroll utav kommunens säkerhetsavdelning innan uthyrning. Vi skickar förfrågan om köpare till säkerhetsavdelningen.
Säljer ingen mark	Vi får inte in några medel till löner eller övrig verksamhet.	Ha en likviditetsreserv enligt tidigare beskrivet för de år där vi inte kan sälja någon mark. Aktivt arbeta för ny mark tas fram.
Räntenivå	Med ränterisk avses risken för resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Hur mycket och hur snabbt ränteförändringen får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid.	Uppföljning med kommunen i finansmöten. Arbeta med Finanspolycyn. Placeringsstider ses över.
Utdelning	Nya ägardirektiv bestämmer att en mycket högre utdelning från bolaget skall ske. 25% av nettoresultat. Utdelningar under enstaka år med stor försäljning kan ge likviditetsbekymmer under de år som någon försäljning ej sker. Alltid stor fluktuation på försäljningar.	Noggrant förklara för ägarna vad det kan innebära med enstaka stora utdelningar. Arbetar efter en 10-årig likviditetsplan. Bolagsstämma beslutar om utdelningen.
Likviditet	Betalningsförpliktelser kan inte uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.	Hållbara investeringskalkyler, tillgång till checkkredit av kommunen. Vi har en kredit på upp till 35 Mkr. Viktigt ha full kontroll på likviden.
Momshantering	Svårbedömningsbar och komplicerad momshantering gör att vi behöver stor kunskap i detta.	Anlitat revisionsbyrå som kan stötta vid behov och som backup i specialistfrågor.
"Kundtjänstrisker"		
Organisation	Liten organisation som är sårbar vid personalfrånvaro.	Alla medarbetare är insatta i olika delar som kan stötta varandra vid frånvaro. Aldrig ensam på ett ansvarsområde.

AFFÄRSPLAN

RISK	PÅVERKAN	ÅTGÄRD
Nyproduktionsrisker		
Kommunen hinner inte med att ta fram detaljplaner. Trots resursbrist önskar de själva utföra planer i stället för byggherre-drivna och hinner således inte med.	Kungälv's företagare får vänta på att expandera eller nyetablera sig i Kungälv och inga nyanställningar sker. Bokab får ej in de intäkter som behövs då vi ej erhåller några statliga medel för vår verksamhet. Kommunens villatomtköpare får inga tomter att kunna köpa och få eller inga entreprenadarbeten skapas som följd härav.	Arbeta för att kommunen lämnar över till "plan-koordinator" och det av kommun-fullmäktige ägda Bokab att gemensamt ta fram detaljplaner för industri/verksamheter och villatomter.
Otillräckliga resurser, både finansiella och personella som krävs för att producera det antal tomter som förväntas av omvärlden.	Får ej fram mark till försäljning i den takt som omvärlden önskar. Kungälv tappar mot övriga kommuner. Företagare lämnar kommunen.	God kunskap inom Bokabs personal där flera kan ta tag i olika delar. Hela tiden stöta på samhällsbyggnad om vikten av nya planer. Arbeta med kompetenta konsulter och senior-handläggare.
Ingen mark att bygga på.	Detaljplaner har inte blivit klara eller är styrda för mycket.	Var aktiva i detaljplane-arbetet ihop med kommunen. Driva på för att få fram planer. Fler byggherre-drivna planer.
Höga etablerings-kostnader från kommun, VA och energibolag.	Konkurrerar med Göteborg, Stenungssund och Härryda för att nämna några. Företagare etablerar där i stället för i Kungälv.	Arbeta med att får ner etableringskostnader till rimliga nivåer i Kungälv.
Höga produktions-kostnader	Tomtpriser för dyra. Företag och/eller villatomtköpare kan ej betala det priset som vi behöver.	Välja att arbeta med rätt projekt, rätt utfört och att driva dem kostnadseffektivt.
Folk vill inte att man bygger nära dem själva. Finns ingen mark på andra ställen att ta.	Man klagat till politiker och skapar Fb-grupper där man hämtar information. Politiker svårt att värja sig. Blir inga nya områden eller förtätningar.	Problem i hela Sverige och man diskuterar hur man skall komma till tals med detta. I nuläget inga bra åtgärder.
Sen eller Ingen återkoppling från förvaltningens olika sektorer i projekt-frågor	Projekten tar onödigt lång tid.	Eskalera problemen till överordnade chefer i kommunen struktur.

AFFÄRSPLAN

RISK	PÅVERKAN	ÅTGÄRD
Nyproduktionsrisker		
Finns ingen eller endast lite verksamhetsmark eller mark för villatomter i ÖP.	Bokab eller Kommunen får ej lov, enligt lagstiftning, att köpa in mark som ej är med i ÖP för tänkt ändamål enligt länsstyrelsen. (Förvärvstillstånd) Detta stoppar upp utvecklingen samt höjer inköpspriser för mark då värdering stiger. Bokab planerar mycket långsiktigt och bör kunna köpa in råmark.	Åtgärda ÖP där verksamhetsmark och mark för villatomter är med alternativt ge Bokab ett plantillstånd för marken då detta är ett godkänt förfarande för länsstyrelsen.
Trots mycket och mer naturområden i Kungälv än andra kommuner prioriterar man strövområden före verksamheter och/eller villatomter.	Ingen utveckling av arbetstillfällen eller villabyggnation.	Arbeta med agenda 2030 och kompensationsåtgärder. Bedöma vad man tar och vad man ger.



Våra Fastigheter





Bokab – flitiga som bin!