

Granskning av Förvaltnings AB Framtiden

– verksamhetsåret 2024

2025-01-29



Missiv till Förvaltnings AB Framtiden

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsår 2024.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskning som har genomförts i bolaget under året presenteras i denna granskningsredogörelse. Av redogörelsen framgår de sakkunnigas iakttagelser och bedömningar.

Vi lekmannarevisorer hänvisar till de sakkunnigas redogörelse som grund för vårt uttalande till kommunfullmäktige. Vi ställer oss bakom de sakkunnigas bedömningar som framgår av denna redogörelse.

Vi vill särskilt uppmärksamma styrelsen på granskningen av ärendet Karlastaden, ett ärende som vi bedömer har beretts och hanterats på ett bristande sätt. Vi bedömer att väsentliga avsteg och brister i beredningsarbetet har förekommit med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Vidare anser vi att den avvikande informationshanteringen i synnerhet är allvarlig. Styrelsen och vd motiverar beslutet att informera vissa enskilda beslutsfattare med argumentet att det var viktigt att hålla dessa informerade om affären. Mot bakgrund av att affären kringgärdades av affärssekretess borde bolaget ha hanterat informationen om den på ett mer försiktigt och konsekvent sätt. Vi ser särskilt allvarligt på att informationen om affären delades på ett inkonsekvent sätt, vilket medförde att vissa, men inte andra, ledamöter i externa instanser gavs information om affären. Sammantaget innebär detta att ärendet har beretts och hanterats på ett informellt sätt som medfört risk för förtroendeskada både för bolaget och för staden.

Mot bakgrund av de brister vi funnit riktar vi kritik mot styrelsen samt verkställande direktör i form av en erinran. Från kritiken undantas de ledamöter som inte ingick i styrelsen vid tidpunkten för ärendets beredning.

I övrigt bedömer vi att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 29 januari 2025

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor

Stadsrevisionens uppdrag

Stadsrevisionens uppdrag är att granska kommunens verksamhet. Granskningen sker på uppdrag av kommunfullmäktige som utser förtroendevalda revisorer som ansvarar för granskningen av nämnderna och kommunstyrelsen. Bland de förtroendevalda utser kommunfullmäktige även lekmannarevisorer. Lekmannarevisorerna ansvarar för granskningen av de bolag som kommunen äger.

De förtroendevalda revisorerna anlitar alltid sakkunniga biträden (yrkesrevisorer) som genomför granskningen. I granskningsredogörelserna presenterar yrkesrevisorerna den granskning de har gjort på bolagen. Granskningsredogörelserna ligger till grund för lekmannarevisorernas uttalande till kommunfullmäktige.

Viss granskning rapporteras till kommunfullmäktige löpande under året i särskilda revisionsrapporter. Du hittar alla stadsrevisionens redogörelser och rapporter på www.goteborg.se/stadsrevisionen, du kan också beställa dem från revisionskontoret, stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se.

Diarienummer: SRV-2024-00120

Innehåll

1	Samlad bedömning.....	5
2	Grundläggande granskning	6
2.1	Verksamhet	6
2.1.1	Beslutsfattande och frågor av principiell beskaffenhet	6
2.2	Ekonomi	9
2.3	Intern kontroll.....	9
2.4	Bedömning	10

Bilaga: Sammanställning av rekommendationer lämnade till dotterbolagen.

1 Samlad bedömning

Varje år granskar lekmannarevisorerna bolagets verksamhet i den omfattning som följer av god revisionssed. Årets granskning består av

- grundläggande granskning.

Revisionskontoret har faktaavstämt all granskning med bolaget.

Den samlade bedömningen, utifrån årets granskning av bolaget, är att verksamheten i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare är bedömningen att bolagets interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Genomförd granskning visar att bolaget i huvudsak har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

Granskningen visar dock på avvikelser vad gäller bolagets ärendeberedning och informationshantering. Vi bedömer att bolagets beredning av ärendet Karlastaden borde ha utvecklats med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Bolagets bedömning framgår av protokoll, men vi anser att bedömningen och motiven hade behövts förtydligas i själva beslutsunderlaget. Vidare är det vår bedömning att bolagets informationshantering i ärendet har skötts på ett tveksamt sätt.

2 Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Styrningen och kontrollen ska vara tillräcklig för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter.

Den grundläggande granskningen består av tre övergripande revisionsfrågor:

- Har bolaget genomfört sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt?
- Har bolaget en ändamålsenlig styrning, uppföljning och rapportering av sin ekonomi?
- Har bolaget sett till att den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen är tillräcklig?

Granskningen är avvikelsebaserad och fokuserar i huvudsak på bolagets övergripande systematik, strukturer och arbetssätt.

Inom ramen för årets granskning har lekmannarevisorerna genomfört en dialog med bolagets styrelse. Syftet var att få fördjupad kunskap om styrelsens ansvar och arbetssätt. Dialogen föregicks av att en enkät skickades till samtliga ordinarie styrelseledamöter och ersättare. Enkäten innehöll frågor om utbildning, arbetsformer, mål och uppdrag, beslutsunderlag samt ägarstyrning. Den efterföljande dialogen utgick ifrån enkätresultatet. Fokus i dialogen med Framtidens styrelse låg bland annat på ärendeberedning och kvalitet i beslutsunderlag, samarbetsklimatet i styrelsen, hantering av ärenden som omfattas av sekretess, kvaliteten i de utbildningar som erbjuds samt ägarstyrning inom koncernen.

2.1 Verksamhet

Bolaget ska genomföra sitt grunduppdrag enligt bolagsordning, ägardirektiv, gällande lag och författning samt enligt de mål och riktlinjer som fullmäktige har beslutat om. Fullmäktige har i budgeten fastställt övergripande mål som gäller för samtliga nämnder och bolag. Flera nämnder och bolag har även tilldelats specifika uppdrag som ska genomföras. Vi har översiktligt granskat hur bolaget har genomfört sitt grunduppdrag och arbetat med fullmäktiges mål och uppdrag. Vi har även granskat styrelsens protokoll och beslutsunderlag.

Granskningen visar att bolaget i huvudsak har planerat och genomfört grunduppdraget i enlighet med bolagsordningen och ägardirektivet. Vidare visar granskningen att bolaget har arbetat med de mål och uppdrag som fullmäktige har gett bolaget. Måluppfyllelsen och arbetet med fullmäktiges uppdrag har följts upp under året, i delårsrapporter och i årsrapporten.

2.1.1 Beslutsfattande och frågor av principiell beskaffenhet

I ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) framgår att ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i god tid ska lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolagets styrelse ansvarar för att värdera om ett ärende är av principiell beskaffenhet eller inte. Om tveksamhet

uppstår ska Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) tillfrågas.¹ Vi har i år granskat Framtidens investeringsärende ”Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden” (Karlastaden).

Ärendet innebär att Framtiden per januari 2024 förvärvade paketerade fastigheter i Karlastaden från säljaren Karlastaden Group AB och Karlastaden Holding 2 AB. Affärens köpeskilling uppgår till cirka 1 miljard kronor. Grundaffären består av två kvarter som förvärvades till 100 procent. Därutöver förvärvades även 74 procent av ytterligare fyra kvarter där säljaren har option på att köpa tillbaka dessa så kallade samägda kvarter. Om säljaren inte nyttjar optionen är det Framtidens huvudsakliga intention att deras andel ska säljas vidare på marknaden.

2.1.1.1 Ärendets beredning

Av styrelseprotokollet för det möte där beslutsärendet hanterades framgår att styrelsen har bedömt att ärendet inte är av principiell beskaffenhet, och att styrelsen var enig i detta beslut.² Vi ser dock vissa brister i hur ärendet beretts med hänsyn till frågan om principiell beskaffenhet.

Stadshus har upprättat en anvisning för ärendeberedning inom koncernen. Av anvisningen framgår att ett ärende alltid, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, ska innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. Denna dokumentation är viktig för att kunna följa vilka bedömningar som bolagsstyrelsen gör.³ Bolaget förde i det aktuella ärendet ett kortare resonemang av vilket det framgick att bolaget bedömde att ärendet inte skulle hemställas för beslut till kommunfullmäktige. I samband med att Stadshus antog delårsrapporten per mars 2024 beslutade styrelsen att komplettera delårsrapporten med en ny bilaga där Framtiden bereddes möjlighet att inkomma med beskrivningar och underlag angående Karlastaden. I bilagan⁴ redogjorde Framtiden för de motiv som låg till grund för styrelsens bedömning av ärendets principiella beskaffenhet. Denna typ av analys och beskrivning av motiv saknades i det ursprungliga beslutsunderlaget.

I Framtidens ägardirektiv anges exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas.⁵ Affären Karlastaden aktualiserar enligt vår mening följande punkter i ägardirektivet som rör hantering av principiella ärenden:

- 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.
- 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.

¹ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 2 kap. 13 §

² Protokoll 9, sammanträdesdatum 2023-12-20 3 §

³ Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen, s.6

⁴ Se Handling 2024 nr 116 s. 162 - 243

⁵ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 2 kap. 15 §

- 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.
- Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.
- Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).

Vi kan konstatera att det ursprungliga beslutsunderlaget inte beaktade dessa perspektiv på ett tydligt sätt och det saknades ett resonemang kring hur styrelsen bedömde respektive punkt med hänsyn till ärendet Karlastaden. Det dåvarande presidiet⁶ uppgav i intervju att de var nöjda med ärendets ursprungliga beredning med hänsyn till frågan om principiell beskaffenhet och att styrelsen var enig i sin bedömning.

2.1.1.2 Informationshantering

Enligt Framtidens ägardirektiv ansvarar bolaget för att rapportera väsentliga händelser i verksamheten till sitt moderbolag (Stadshus) och kommunstyrelsen. Bolaget har alltid, utöver den löpande rapporteringen, ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.⁷ I det fall kommunstyrelsen vill ta del av information som omfattas av sekretess måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.⁸ Vi noterar att motsvarande skrivning saknas i händelse av att Stadshus vill ta del av information som omfattas av sekretess.

Framtiden beskriver⁹ att bolaget vid flera tillfällen under 2023 aviserade för Stadshus att arbetet med att förvärva byggrätter intensifierats, dels i samband med uppföljningsrapporterna per mars och augusti, dels vid ägardialog. Vad gäller Karlastaden omgärdades ärendet av särskilda regler eftersom det omfattades av insiderlagstiftningen.¹⁰ Bland annat upprättades en så kallad intern loggbok i vilken bolaget förtecknade vilka personer som tog del av information om affären och när så skedde. Av loggboken framkommer exempelvis att ett antal externa parter informerades innan hela styrelsen fick information om affären, bland annat kommunstyrelsens ordförande (tillika styrelseordförande i Stadshus).¹¹

I samband med styrelsens beslut den 20 december 2023 tog Framtidens vd kontakt med Stadshus vd (tillika stadsdirektör) för att informera denne om affären. Stadshus vd valde att inte ta del av informationen. Framtiden framhåller att syftet med att informera Stadshus vd inte var att stämma av frågor om ärendets

⁶ Delar av presidiet har under 2024 bytts ut, då andra vice ordförande har lämnat sitt uppdrag och blivit ersatt.

⁷ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 3 kap. 4 §

⁸ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 3 kap. 3 §

⁹ Se Handling 2024 nr 116 s. 176

¹⁰ Insiderlagen (1990:1342) innebär att den som har insiderinformation om ett värdepapper, inte för egen eller någon annans räkning får handla i värdepapperet förrän informationen blivit allmänt känd. Värdepapper är en gemensam beteckning för aktier, obligationer, optioner med mera.

¹¹ Kommunstyrelsens ordförande informerades den 15 augusti och den 15 november 2023.

eventuella principiella beskaflenhet utan att möjliggöra för vederbörande att avgöra om, och i så fall på vilket sätt, som informationen skulle vidarebefordras till ledamöter i Stadshus styrelse eller kommunstyrelsen. Enligt intervjuuppgift från presidiet gav styrelsen Framtidens vd mandat att hantera förankringsprocessen och delge informationen vidare till Stadshus tjänstevägen.

Framtiden valde även att informera Stadsrevisionen om affären.¹² I ett första steg tog Framtidens vd kontakt med revisionens ordförande (tillika en av bolagets två lekmannarevisorer). Vd uppmanades att i stället ta kontakt med revisionskontoret och att även inkludera bolagets andra lekmannarevisor. Ordförande och revisionskontoret informerades den 13 december, det vill säga samma dag som Framtidens styrelse fick informationen för första gången och innan Stadshus vd blev kontaktad. Framtiden uppger att man valde att informera revisorerna mot bakgrund av de generella bestämmelserna avseende revisionens rätt att ta del av information. Det åligger inte Framtiden att informera lekmannarevisorer om denna typ av affärer, då det är revisorerna själva som bedömer vilket material de behöver ta del av för att kunna genomföra sin granskning.

Framtidens presidium och styrelse har vid sina sammanträden fått information från vd om att denne avsåg att informera såväl Stadsrevisionen som Stadshus vd.

2.2 Ekonomi

Bolaget ska se till att verksamheten bedrivs inom de ekonomiska ramar som beslutats av styrelsen. Bolaget ska också se till att det finns en kontinuerlig ekonomisk uppföljning och rapportering. Vi har översiktligt granskat bolagets styrning av ekonomin samt dess ekonomiska uppföljning och rapportering.

Granskningen visar att bolaget har bedrivit verksamheten inom de ekonomiska ramarna för året. Granskningen visar vidare att bolaget har följt upp sin ekonomi kontinuerligt.

2.3 Intern kontroll

Bolaget ska se till att det finns ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll och riskhantering inom väsentliga områden. Bolaget ska även följa upp och utvärdera detta arbete. Vi har översiktligt granskat bolagets interna styrning, uppföljning och kontroll.

Granskningen visar att bolaget har upprättat en samlad riskbild och en internkontrollplan. Riskhantering har i huvudsak skett inom väsentliga områden. Granskningen visar även att den interna kontrollen har följts upp och att bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll har utvärderats.

¹² Den 13 december informerades revisionens ordförande (tillika en av bolagets två lekmannarevisorer) tillsammans med två tjänstepersoner från revisionskontoret. Den 18 december gavs samma information igen men denna gång till båda lekmannarevisorer tillsammans med en tjänsteperson från revisionskontoret.

2.4 Bedömning

Revisionskontorets bedömning utifrån en översiktlig granskning är att bolaget i huvudsak har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat. Granskningen visar dock på brister vad gäller bolagets ärendeberedning och hantering vid beslutsfattande.

Vi bedömer att bolagets beredning av ärendet Karlastaden borde ha utvecklats med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Bolagets bedömning framgår av protokoll, men vi anser att bedömningen och motiven hade behövts förtydligas i själva beslutsunderlaget. Vidare är det vår bedömning att bolagets informationshantering i ärendet har skötts på ett tveksamt sätt.

Ägardirektivet ger Framtiden rätt att förvärva och avyttra fastigheter paketerade i bolag – därmed anser vi att detta i sig inte är en principiell fråga. Affären innebär inte heller, enligt vår bedömning, en ny inriktning eller start av verksamhet inom ett nytt affärs- eller verksamhetsområde. Vidare kan inte investeringen sägas påverka bolagets långsiktiga ekonomi i relation till Framtidens totala omslutning. Affärer som inte påverkar bolagets långsiktiga ekonomi kräver inte fullmäktiges ställningstagande. Däremot innehåller affären delar som innebär förvärv av aktier i delägda bolag, något som enligt ägardirektivet är en principiell fråga för kommunfullmäktige med hänsyn till andelsförhållandena. Här menar vi att Framtidens beredning är otillräcklig då det saknas ett resonemang kring hur denna del av affären förhåller sig till bedömningen av ärendets principiella beskaffenhet som en helhet. När det gäller kravet i ägardirektivet som innebär att ”beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar) bör lyftas till kommunfullmäktige” är det vår bedömning att det är svårt att värdera huruvida detta ärende är av sådan karaktär eller ej. Karlastadsaffären består av flera delar som enligt Framtiden behöver ses som en helhet. Revisionskontoret menar att Framtidens värdering av affärens principiella beskaffenhet saknar detta perspektiv och att affären inte har belysts utifrån alla relevanta krav i bolagets ägardirektiv.

Det är vidare revisionskontorets bedömning att Framtidens informationshantering i ärendet Karlastaden har skötts på ett tveksamt sätt. Om bolaget gör bedömningen att en fråga inte är av principiell beskaffenhet finns det inga krav på att informera moderbolaget i särskild ordning, mer än i samband med ordinarie uppföljning. Trots bedömningen att frågan inte var principiell valde Framtiden ändå att informera ett antal personer, däribland Stadshus vd, lekmannarevisorer och kommunstyrelsens ordförande (tillika ordförande i Stadshus). Bolagets hantering av informationen om affären och motiveringen till hanteringen – att hålla dessa parter informerade om affären – bedömer vi som tveksam av flera skäl. Givet att affären både omgärdades av affärssekretess och insiderlagstiftning borde bolaget ha delat informationen med större försiktighet. Vi menar också att informationen om affären har delats på ett inkonsekvent sätt då vissa ledamöter i externa instanser, men inte andra, fick ta del av information om affären. Sammantaget kan vi konstatera att denna informella hantering avviker från gängse arbetssätt och att agerandet indikerar att Framtiden inte värderade

affären som vilken annan affär som helst. Vi ser allvarligt på den avvikande informationshanteringen eftersom vi menar att bolagets agerande både riskerar att bryta mot sekretessbestämmelser och medför risk för förtroendeskada för såväl bolaget som staden.

Bilaga

Sammanställning av rekommendationer lämnade till dotterbolagen

Dotterbolag	Rekommendationer
Bostads AB Poseidon	Bolaget rekommenderas att stärka arbetet med riskanalyser utifrån trygghetsvårdarnas arbetssituation. Bolaget rekommenderas att säkerställa att trygghetsvårdarna får behovsanpassad utbildning.
Familjebostäder i Göteborg AB	Bolaget rekommenderas att säkerställa att trygghetsvårdarna får behovsanpassad utbildning.
Framtiden Byggutveckling AB	-
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	-
Gårdstensbostäder AB	-
Göteborgs Egnahems AB	-
Göteborgs Stads Bostads AB	-
Störningsjouren i Göteborg AB	-