

STYRELSEHANDLING nr 8
2019-02-06

Revisionsrapporter

Anteckning

Till styrelsen för anteckning





Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Granskning av verksamhetsåret 2018

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2018.

Våra iakttagelser och bedömningar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickas till bolaget *efter* det att styrelsen beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av den rekommendation som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 20 juni 2019.

Göteborg den 23 januari 2019

Tove Adlerberth
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige

Ann-Britt Svensson
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige

Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler - granskning av verksamhetsåret 2018



Januari 2019

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler – Granskning av verksamhetsåret 2018

Diarienummer: 0176/18

Lekmannarevisorer: Tove Adlerberth och Ann-Britt Svensson

Yrkesrevisor: Magnus Gréen

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Granskning av verksamheten.....	5
<i>Grundläggande granskning</i>	<i>5</i>
<i>Granskning av personsäkerhetsarbetet.....</i>	<i>6</i>
<i>Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete.....</i>	<i>11</i>
<i>Uppföljning av informationssäkerhetsarbete.....</i>	<i>13</i>
Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering.....	14
Språkbruk och revisionstermer.....	15

Sammanfattning

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Årets granskning av bolaget omfattar:

- grundläggande granskning
- personsäkerhetsarbetet
- uppföljning av föregående års rekommendationer.

Granskningen visar att delar av bolagets verksamhet har brister som behöver åtgärdas. Därför lämnar vi följande rekommendationer:

Tabell 1: Sammanställning av rekommendationer

Område	Rekommendation
Personsäkerhetsarbetet	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att vidareutveckla uppföljningen av personsäkerhetsarbetet.
Informationssäkerhetsarbetet i Göteborgs Stad (Rekommendationerna lämnades år 2017. Ingen uppföljning gjordes år 2018. Rekommendationerna kvarstår till dess en samlad uppföljning har gjorts.)	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa följsamhet mot gällande regelverk för informationssäkerhet. Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att stärka sin styrning och uppföljning av informationssäkerheten.

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

Granskning av verksamheten

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen av verksamheten omfattar en grundläggande del, som är en översiktlig granskning av bolagets ledning och styrning samt interna kontroll, samt uppföljning av tidigare års granskning.¹

Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Det innebär att revisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar och informerar sig om verksamheten. Granskningen omfattar följande delar:

- följsamhet mot kommunfullmäktiges ägardirektiv
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag
- följsamhet mot kommunfullmäktiges budget
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
- följsamhet mot kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi
- beslutsunderlag
- hantering av särskilda uppdrag från kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

lakttagelser

Den grundläggande granskningen visar inte på några avvikelser.

¹ Se lekmannarevisorernas granskningsplan för bolaget (april 2018).

Bedömning

Lekmannarevisorernas översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som omfattats av den grundläggande granskningen.

Granskning av personsäkerhetsarbetet

Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna har granskat bolagets rutiner för personsäkerhet. Enligt Göteborgs Stads riktlinje för personsäkerhet ska personsäkerhetsarbetet bedrivas inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetet, som ska utgå från dokumenterade riskbedömningar, ska ha sin tyngdpunkt på förebyggande aktiviteter. I de fall det finns särskilt utsatta verksamheter ska de ha speciella regler och rutiner och vid behov tillgång till särskild teknik. Om en medarbetare blir utsatt för våld eller hot i sin yrkesutövning ska det finnas ett åtgärdsprogram som kan aktiveras.

Stadens nämnder och bolag ska varje år gå igenom inträffade händelser, latent hot och befintliga rutiner samt följa upp huruvida säkerhetsnivån är acceptabel. Denna uppföljning ska leda till att en handlingsplan upprättas som tydliggör hur rutiner kan förbättras och risker minimeras.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget bedriver ett ändamålsenligt personsäkerhetsarbete. Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer med företrädare för bolaget. Inom ramen för granskningen har vi också skickat en enkät till samtliga anställda på bolaget och till styrelsen. Enkäten har ställt frågor om upplevelsen och hanteringen av hot och våld.

Granskningen har utgått från Göteborgs Stads säkerhetspolicy, Göteborgs Stads riktlinje för personsäkerhet och riktlinjen för hantering av säkerhetsrisker. Granskningen har också haft sin utgångspunkt i Arbetsmiljöverkets föreskrifter om hot och våld i arbetsmiljön (AFS 1993:2).

lakttagelser

Organisation för personsäkerhetsarbetet

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för personsäkerhet ska personsäkerhetsarbetet bedrivas inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet med tyngdpunkt på det förebyggande arbetet. Organisationen för bolagets arbetsmiljö- och personsäkerhetsarbete beskrivs i arbetsmiljö- och säkerhetshandboken. Det finns länkar till hot och våld (hädanefter lika med personsäkerhet) både från arbetsmiljö- och säkerhetshandboken.

Kopplingen mellan arbetsmiljö och personsäkerhet förstärks både av att säkerhetschefen tillika är arbetsmiljöansvarig och av ett intygat nära samarbete mellan säkerhetschef och arbetsmiljöombud.

Av intervjuer framgår att ansvaret för arbetsmiljöarbetet och arbetet med hot och våld följer linjeansvaret och är delegerat till bolagets chefer med personalansvar. Bolaget har en säkerhetschef som i överensstämmelse med Göteborgs Stads säkerhetspolicy har en stödjande och uppföljande funktion i förhållande till cheferna i linjen. Säkerhetshandboken föreskriver därtill att krisledningsgruppen ska kontaktas exempelvis vid bombhot. Följaktligen ingår bolagets krishantering och krisstöd i den organisation som ska hantera mer svårartade hot och våldssituationer. Händelser som har att göra med hot och våld diskuteras regelbundet på arbetsplatsträffar och samverkansmöten samt följs upp i skyddskommittén.

De dokumenterade rutinerna om hot och våld i säkerhetshandboken beskriver framför allt hantering av situationer när medarbetare har blivit utsatta för hot och våld eller otillåten påverkan. Handboken innehåller även rutiner för hur stöd i vissa fall kan lämnas till drabbade hyresgäster. Hur det förebyggande arbetet ska gå till vid mer diffusa hot som kan ge en olustkänsla finns också dokumenterade, men rutinerna är tydligare och har mer tyngdpunkt på hur faktiska hot och våldssituationer ska hanteras.

Hantering av personsäkerhetsrisker

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för personsäkerhet ska regelbundna riskbedömningar göras och dokumenteras. På liknande vis säger Arbetsmiljöverkets föreskrift om hot och våld i arbetsmiljön (1993:2) att ”arbetsgivaren skall utreda de risker för våld eller hot om våld som kan finnas i arbetet samt vidta de åtgärder som kan föranledas av utredningen”. Vidare ska det för särskilt utsatta verksamheter, enligt stadens riktlinje, finnas speciella regler, rutiner och teknik.²

Granskningen visar att bolaget uppmärksammar risken för hot och våld i olika sammanhang och på olika nivåer. Inom ramen för arbetet med intern styrning och kontroll uppmärksammades risken för att medarbetare utsätts för otillåten påverkan, hot eller våld. Denna risk ingår i bolagets risk och sårbarhetsanalys för 2019. Enligt analysen ska risken hanteras genom utbildning, fysiska åtgärder och ett brett utbyte av information mellan olika intressenter samt genom vidareutveckling av krisstödet.

² Vad gäller teknik kan det röra sig om särskilda hjälpmedel för att larma i hot- och våldssituationer.

Utöver att risken för hot och våld uppmärksammas i bolagets internkontrollarbete hanteras den också i säkerhetshandboken. Handboken innehåller riskbedömningar av situationer som kan innebära en förhöjd risk, exempelvis vid tillsynen av fastigheternas yttre och inre delar, under planeringen och genomförandet av event, vid utförande av tillsyn och arbete i kopplingsrum och liknande för it-drift samt i möten med hyresgäster avseende anmaning till rättelse, inkasso eller uppsägning. I dessa situationer uppmanas medarbetarna att ta hjälp av säkerhetschefen för att göra en riskbedömning. Genom att planera för att arbeta minst tvåsamt hanteras situationer med förhöjd risk och vanligtvis även i kombination med andra riskminimerande åtgärder. Handboken innehåller dessutom bedömningar av vilka av bolagets yrkesgrupper som har en risk för hot och våld eller otillåten påverkan. Sammanfattningsvis framgår det av riskbedömningarna i handboken att det finns situationer och verksamheter inom bolaget med en förhöjd risk.

I takt med att riskbedömningarna vidareutvecklas genomförs löpande revideringar av rutinerna för hot och våld i säkerhetshandboken. Ett exempel på löpande revidering är när en högre tjänsteperson i ett bolag inom Framtidenkoncernen ställdes inför ett konkret hot om våld. Då anlätades en professor med specialistkompetens för att bedöma just sannolikheten för att risken för våld skulle realiseras.³ Erfarenheten av att anlita denna specialistkompetens var god. Därför kan denna expert nu vid behov också anlitas inom ramen för bolagets personsäkerhetsarbete.

Förutom att rutinerna vidareutvecklas och personsäkerheten anpassas till hur situationen upplevs finns två bärbara larm i receptionen och tre ”krishanteringsresväskor” med bland annat teknisk utrustning och uppdaterade anhöriglistor på ledningsgruppens ”site”.

Enligt bolagets rutin ska skyddsronder genomföras två gånger per år. Arbetsmiljöombudet genomför skyddsronder i kontorslokalerna på egen hand. Detta benämns i handboken för individuell riskbedömning och fokuserar såväl på fysisk arbetsmiljö som på brandskydd och miljö. Ronderna gör arbetsmiljöombudet med utgångspunkt i en mall med eventuella problembilder. För risker som inte kan hanteras omedelbart upprättar arbetsmiljöombudet en handlingsplan. Avsteget från huvudregeln – att arbetsgivare och arbetstagare ska kartlägga arbetsmiljön tillsammans – har gjorts efter noggranna överväganden. Erfarenheten är att medarbetarna berättar mer i förtroende till arbetsmiljöombudet. Skyddsronderna i lokalerna vid bolagets torg görs av teknisk förvaltare, arbetsmiljöombud och arbetsmiljöansvarig. För dessa ronder används

³ Professorn heter Henrik Belfrage och hans specialistkompetens framgår av www.evidensbaseradkrim.se

checklistor med tydlig inriktning mot fysisk arbetsmiljö och med arbetsmiljöansvarige som protokollförare. För varje problem ska det enligt checklista finnas en beskrivning, ett förslag till åtgärd, en ansvarig för åtgärden och ett datum för när åtgärden ska vara klar. Utvecklings-samtalet beskrivs också som ett tillfälle att ge uppmärksamhet åt risken för hot och våld.

Rutiner för tillbudshantering

Enligt stadens riktlinje för personsäkerhet ska ett antal åtgärder vidtas när en medarbetare utsätts för våld eller hot i sin yrkesutövning. Dels ska hot och våld skyndsamt polisanmälas av ansvarig chef. Dels ska alltid en tillbuds- eller arbetsskadeanmälan göras. Vidare ska den som utsätts få adekvat hjälp och stöd. Enligt stadens riktlinje för personsäkerhet ska den som utsätts för allvarligt hot, liksom dennes personalgrupp, få delta i uppföljande samtal. Enligt stadens riktlinje ska uppföljningen ske efter en vecka, tre månader och ett år.

I säkerhetshandboken görs det skillnad mellan olika typer av tillbud och arbetsskador. Bolagets rutin är att tillbud ska anmälas till säkerhetschef, närmsta chef eller skyddsombud. Vidare ska för arbetsskador en så kallad arbetsskadeanmälan göras till Försäkringskassan. I de fall en olycka föranleder allvarligare personskador, eller dödsfall, ska den anmälas till Arbetsmiljöverket. Under perioden januari 2017 till och med maj 2018 har tre tillbudsrapporter lämnats in. Dessa tillbud dokumenteras i e-post och enligt uppgift har det inte gjorts någon djupare utredning. Efter att ha tagit del av att vår enkätundersökning bland annat visar att 10 anställda har utsatts för någon form av hot eller våld vill säkerhetschefen och skyddsombudet arbeta mot en ökad tillbudsrapportering.

Bolaget är i slutet av 2018 på väg att teckna avtal med AFA Försäkring om ett system för att hantera avvikelser, incidenter och tillbud. Med införandet av AFA:s system finns det förhoppningar om att kraven blir tydligare vad det gäller att dokumentera, utreda och följa upp tillbud.

Inom ramen för granskningen skickade vi ut en enkät, som ställer frågor om upplevelsen av hot och våld, till samtliga anställda i bolaget. 51 personer svarade, vilket utgör 72,9 procent av de tillfrågade.

På frågan om de under perioden januari 2017 till den tidpunkt vid vilken de besvarade enkäten har utsatts för någon form av hot eller våld svarade 10 personer ja.⁴ I enkäten, som medgav flera olika svar, uppgav 3 personer att de blivit utsatta för hotfulla uttalanden öga mot öga.

⁴ Enkäten, som var elektronisk, skickades ut 23 april 2018 och avslutades den 22 juli 2018. Av enkäten till styrelsen framkom att under mandatperioden hade ingen av ledamöterna (ordinarie & suppleanter) blivit utsatt för någon form av hot eller våld.

3 personer sade sig ha blivit utsatta för hot över telefon och 2 personer hade blivit utsatta för hot genom e-post. 4 personer svarade att de blivit utsatta en gång, lika många att de blivit utsatta 2 till 3 gånger och 1 person svarade att hen blivit utsatt fler än 5 gånger. En person valde att inte svara på vid hur många tillfällen det skett.

Av de 10 personerna som uppgav att de blivit utsatta för hot eller våld svarade 3 personer ja och 7 personer nej på frågan om de sökt stöd med anledning av det inträffade. Av de 3 som sökte stöd ansåg samtliga att stödet var tillräckligt. 4 personer svarade att de gjorde en tillbudsrapportering med anledning av händelsen medan 6 svarade nej på samma fråga. I ett fall pekar svaren i enkäten på att polisanmälan gjordes. Enligt intervjuerna följde detta ärende i så fall inte rutinerna i säkerhetshandboken som säger att ansvarig chef eller säkerhetschef ska göra polisanmälan tillsammans med den drabbade.

Uppföljning av personsäkerhetsarbetet

Enligt stadens säkerhetspolicy ska det ske en årlig uppföljning av att säkerhetsnivån i bolaget är acceptabel. Denna uppföljning, som också ska omfatta personsäkerhet, ska rapporteras till styrelsen. På ett liknande sätt kräver stadens riktlinje för personsäkerhet att bolaget årligen ska gå igenom alla inträffade händelser, latent hot och nuvarande rutiner. Därefter ska enligt riktlinjen en handlingsplan upprättas som beskriver hur rutinerna ska förbättras och riskerna minimeras.

Säkerhetsarbetet för 2017 rapporterades vid styrelsemötet den 31 januari 2018. Vid samma möte rapporterades också den årliga uppföljningen av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete. Enligt säkerhetsrapporten inträffade en arbetsolycka under 2017 och två tillbud. Båda tillbuden rörde händelser som medarbetarna hade upplevt som hotfulla.

Vi noterar att säkerhetsrapporten utförligt beskriver de olika delarna av bolagets säkerhetsarbete, och de aktiviteter som har genomförts och händelser som har inträffat. Rapporten har också utvecklat med en definition av acceptabel säkerhetsnivå⁵ som säkerhetsarbetet ska följas upp mot. Uppföljningen av säkerhetsarbetet kan mer uttryckligt göras med avseende på om säkerhetsnivån är acceptabel (eller inte). I samband med säkerhetsrapporten ställdes inte någon samlad handlingsplan, som beskriver hur personsäkerhetsarbetet ska utvecklas, till styrelsen. Här har

⁵ Målet med bolagets säkerhetsarbete är att minska risken för att en oönskad händelse inträffar och om den ändå inträffar, minimera konsekvenserna för människor, egendom och miljö. Arbetet syftar till att snarast återgå till normal drift med ett orubbat eller stärkt förtroende från ägare, medarbetare, hyresgäster och övrig omvärld.

bolaget, istället för vad riktlinjen föreskriver, utvecklat ett arbetssätt med löpande revideringar av säkerhetshandboken. Alla ändringar av rutiner loggas i Sharepoints versionshantering. Det innebär att man i efterhand kan ta ut loggar för att se vilka ändringar som har utförts och när.

Bedömning

Granskningen visar att bolaget i flera avseenden har ändamålsenliga rutiner för att hantera situationer som involverar hot eller våld mot medarbetare. Samtidigt bedömer vi, mot bakgrund av att stadens riktlinje slår fast att personsäkerhetsarbetet ska bedrivas med tyngdpunkt på det förebyggande arbetet, att det i säkerhetshandboken kan förtydligas hur det förebyggande arbetet ska gå till vid upplevelser av mer diffusa hot.

Det finns en skillnad mellan upplevelsen av hot i enkätundersökningen och rapporterade tillbud i personsäkerhetsarbetet. Denna skillnad kan innebära en risk för att hot normaliseras och ses som en del av vardagen, det vill säga något som medarbetare behöver vänja sig vid som en del av jobbet. Vi menar att bolaget behöver vidta åtgärder både för att skapa en bredare förståelse kring vad som utgör hotfulla situationer och för att öka rapporteringen av tillbud. Som en följd av detta ser vi att införandet av ett nytt system för att hantera avvikelser, incidenter och tillbud kan förbättra hanteringen av inrapporterade tillbud.

Medan bolagets säkerhetsrapport följer upp vad som har gjorts inom säkerhetsområdet menar vi att uppföljningen kan utvecklas vidare om den tydligare görs mot bolagets definition av acceptabel säkerhetsnivå. För att uppföljningen även ska möta de krav som finns i stadens riktlinje för personsäkerhet bör bolaget årligen i en handlingsplan tydliggöra hur rutinerna kan förbättras och riskerna minimeras.

Som en följd av ovanstående bedömningar riktar lekmannarevisorerna följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att vidareutveckla uppföljningen av personsäkerhetsarbetet.

Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete

Lekmannarevisorerna granskade år 2017 systematiskt brandskyddsarbete. Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendation till vd:

Lekmannarevisorerna rekommenderar verkställande direktören att utveckla och bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med Göteborgs Stads säkerhetspolicy och riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom intervjuer och avstämningar med säkerhetschefen samt med avdelningschefen för brandskyddsansvariga (fastighetsförvaltare) och brandskyddsombud (tekniska förvaltare). Granskningen har också genomförts i form av dokumentstudier och stickprov för att verifiera vad som framkommit under intervjuerna.

lakttagelser

Kopplat till avvikelserna som byggde upp till förra årets rekommendation kan vi redovisa följande förbättringar:

- Bolagets styrdokument för SBA mötte inte på alla punkter eller fullt ut kraven i säkerhetspolicy för Göteborgs Stad och riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete.

Bolaget har för respektive byggnad kategoriserat omfattningen av det systematiska brandskyddsarbetet i tre nivåer: grundläggande nivå, mellannivå och hög nivå. Bolagets riskbedömningar svarar nu bättre mot riktlinjens krav på riskanalys med identifiering (hur och var kan branden eller tillbudet ske), prioritering (vad ska vi göra först) och åtgärdslista (vilka åtgärder måste vi vidta). Styrelsen har i säkerhetsrapport för år 2017 definierat acceptabel säkerhetsnivå som brandskyddsarbetet kan följas upp mot,

- Personer med ett delegerat ansvar för SBA genomförde inte fullt ut sina SBA-uppgifter enligt styrdokumentet. Gällde specifikt brandskyddsdocumentation, uppdaterade ritningar och riskanalys/riskbedömning.

Bolaget har sett till att det för varje byggnad finns brandskyddsdocumentation, uppdaterade ritningar med brandcellsgränser och övrigt brandskydd dokumenterat samt riskanalys/riskbedömning.

- Krav som riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete ställer på verksamheter framgick inte specifikt av brandskyddsklausulen i lokalhyresavtalet. Bolaget borde överväga att i brandskyddsklausulen av lokalhyresavtalet förtydliga att verksamheterna ska genomföra riskanalyser, egenkontroller och utrymningsövningar.

Bolaget har övervägt att förtydliga brandskyddsklausulen, men ser en risk för att lokalhyresgästerna uppfattar bolaget som en myndighet. Mot bakgrund av denna risk har inga ändringar gjorts.

- Bolagets Samarbetsavtal förvaltning med Göteborgs Stads Parkerings AB reglerar endast i allmänna ordalag att SBA ingår i förvaltningsuppdraget. I samarbetsavtalet bör det förtydligas att SBA ingår i förvaltningsuppdraget.

Bolaget har i slutet av 2018 tillsammans med Göteborgs Stads Parkerings AB tagit fram ett nytt Samarbetsavtal förvaltning där det tydliggörs att SBA ingår i förvaltningsuppdraget. Respektive bolags verkställande direktör har undertecknat avtalet.

- Anvisningen preciserade inte på ett tydligt sätt vilket övergripande ansvar för SBA som ligger i fastighetsägarrollen. Bolaget borde i anvisningen förtydliga fastighetsägarens ansvar för kontinuerlig samverkan mellan fastighetsägare, förvaltare och nyttjanderättshavare. Bolaget borde överväga att ytterligare precisera vad inom SBA som ligger i fastighetsägarrollen.

Bolaget har tydliggjort att kontinuerlig samverkan omfattar genomförandet av protokollförda brukarmöten, där frågor ställs om lokalhyresgäster gjort sin del av brandskyddet.

Bedömning

En samlad bedömning är att bolaget med genomförda och planerade förändringar bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med Göteborgs Stads säkerhetspolicy och riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete.

Uppföljningen av brandskyddsarbetet har utvecklats, men kan utvecklas ytterligare genom att tydligare följa upp mot definitionen av acceptabel säkerhetsnivå i säkerhetsrapporten.

Vi bedömer rekommendationen som omhändertagen.

Uppföljning av informationssäkerhetsarbete

Lekmannarevisorerna granskade år 2017 Informationssäkerhetsarbetet i Göteborgs Stad. Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendationer till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa följsamhet mot gällande regelverk för informationssäkerhet.

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att stärka sin styrning och uppföljning av informationssäkerheten.

Samtliga nämnder och bolaget som ingick i granskningen fick rekommendationer. Vi har beslutat att följa upp dessa rekommendationer i en samlad uppföljning vid ett senare tillfälle.

Mot bakgrund av att ingen samlad uppföljning har gjorts under år 2018 kvarstår rekommendationerna.

Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses i regel två lekmannarevisorer för varje bolag. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna.

Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapporter och granskningsredogörelser.

Revisorerna genomför också särskilda granskningar som i regel rör flera bolag och nämnder. Dessa redovisas löpande under året till kommunfullmäktige i revisionsrapporter.

Revisorerna tar även varje år fram en årsredogörelse som sammanfattar den granskning som gjorts i kommunen under det aktuella året.

Revisorernas rapporter hittar du på www.goteborg.se/stadsrevisionen.


Språkbruk och revisionstermer

När revisorerna har genomfört en granskning lämnar de ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland lämnar de även revisionskritik.

Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten. Rekommendationerna syftar till att utveckla och förbättra verksamheten.

Revisionskritik lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten som är av mer allvarlig karaktär. Revisionskritik graderas genom begreppen erinran eller anmärkning. Anmärkning är allvarligast. När det gäller nämnderna kan en anmärkning lämnas med eller utan tillstyrkan om ansvarsfrihet.

Under kommande år följer revisorerna upp vilka åtgärder som nämnden eller bolaget har gjort för att följa revisorernas rekommendationer.



Stadsrevisionen

Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg

Besöksadress: Stora Badhusgatan 6

Göteborgs Stads kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00

stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se



Förvaltnings AB
GöteborgsLokaler
Revision 2018
6 februari 2019

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Introduktion

Innehållsförteckning

- 1 Vårt uppdrag
- 2 Revisionsprocess
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Bokslut – revision och redovisningsfrågor
- 5 Nyheter

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

gunilla.loennbratt@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 76

Granskningsledare:

Anders Nilsson

Auktoriserad revisor

anders.x.nilsson@pwc.com

+46 (0) 10 212 46 14

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Rapport om årsredovisning

Granskning av årsredovisningen:

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning

Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll

Granskning av annan information

Sidorna 1-5, 23-44 i årsredovisningen samt årsrapport 2018 till ägaren (Rappet) utgör annan information. Vi har läst årsrapporten och sidorna i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats:

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:

Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.

I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

2. Revisionsprocess

Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig granskning av kvartal 1. Avrapportering i avvikelserapport till revisorer i Göteborgs Stadshus AB.
- Planeringsmöte med Stadsrevisionen i syfte att säkerställa samsyn och samordning av verksamhetsrevision och finansiell revision.
- Riskanalys och fokusområden rapporterad till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Översiktlig granskning av tertiäl 2. Avrapportering i avvikelserapport till revisorer i Göteborgs Stadshus AB.
- Förberedande bokslutsgranskning/
/Förvaltningsrevision/Intern kontroll i november.
Lägesrapport till företagsledning och Higabs revisorer i november.

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Diskuterat finansiellt utfall med ekonomichef och bedömt rimligheten i utfall mot föregående år.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter.
- Granskat årsredovisningshandling.
- Granskat annan information
- Avrapportering av utförd granskning till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till revisorer i Göteborgs Stadshus AB
- Deltagande på styrelsemöte 6 februari .
Avrapportering av slutsatser från årets granskning.
Avlämning av revisionsberättelse.
- Årsstämma med fastställande av årsredovisning mm.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

<i>Fokus-områden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
<i>Företagsövergripande</i>	<p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler som kommunalt bolag.</p> <p>Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.</p>	<p>Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.</p> <p>Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner i bolaget samt testat kontroller i relevanta delar för revisionen.</p>	<p>Inget att rapportera.</p>
<i>Inköpsprocessen</i>	<p>Inom inköpsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;</p> <ul style="list-style-type: none">• Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll• Investeringsbeslut och underlag• Risken för rörelsefrämmande inköp	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none">• Godkännande av inköp• Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy• Uppföljning av pågående projekt och stickprovvis test mot underlag	<p>Inget att rapportera.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden forts.

<i>Fokus-områden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
Inkomstskatt och moms	Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms såväl som inkomstbeskattning.	Vår granskning har omfattat bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	Inget att rapportera.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Värdering fastigheter

Extern värdering har skett av bolagets fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgår till 1 641 Mkr. Bokfört värde på fastighetsbeståndet uppgår till 708 Mkr.

Värdering av pågående projekt

I september 2016 fattade styrelsen investeringsbeslut avseende byggnation av fastighet vid Selma Lagerlöfs Torg om 425 mkr med ett identifierat nedskrivningsbehov om 34 Mkr. Per 181231 redovisas 217 (125) Mkr som pågående byggnation hänförligt till Selma Lagerlöfs torg.

I december 2017 kom nya riktlinjer från moderbolaget när nedskrivning av pågående projekt ska ske. Om det redan vid start finns ett identifierat nedskrivningsbehov ska nedskrivning ske initialt upp till det beräknade nedskrivningsbehovet.

I bokslutet har bolaget uppdaterat beräkningar för värdering av projektet. Bla har avkastningskravet sänkts samtidigt som man har höjt hyresnivån på de lokaler som ej är uthyrda. Baserat på den nya värderingen är bolagets bedömning att värdet per 181231 kan försvaras.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Vi har tagit del av externa värderingar och jämfört med bokfört värde per fastighet. Vi har inga väsentliga iakttagelser från vår granskning.

Vi har tagit del av bolagets värdering av projektet. Vi bedömer värderingen som rimlig med notering om att hyresnivåer på ej uthyrda lokaler är på en hög nivå. Värderingen bör löpande uppdateras med eventuell ny information för att säkerställa korrekt värdering i kommande del- och årsbokslut.

7. Nyheter

Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler och sänkt skattesats

Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA.

Förenklingsregel i form av beloppsgräns införs vilket innebär att ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 miljoner kronor räknat för hela koncernen om det finns koncernbidragsrätt.

Från och med 2019 uppgår skattesatsen till 21,4% och från och med 2021 uppgår skattesatsen till 20,6%.

Uppskjuten skatt har i bokslutet 2018 värderats till de nya skattesatserna.

Arbetsgivardeklarationer på individnivå

Från och med 1 januari 2019 ska redovisning i arbetsgivardeklaration ske på individnivå för samtliga utbetalare. För de företag som har personalliggare och fler än 16 anställda så gäller reglerna redan från 1 juli 2018.

En arbetsgivardeklaration på individnivå ska innehålla uppgifter om bl a

- Betalningsmottagare
- Den ersättning som betalats ut till betalningsmottagaren
- Hur stort skatteavdrag som gjorts för betalningsmottagarens räkning.

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra granskning. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.