



Göteborgs stads bostadsaktiebolag

– granskning av verksamhetsåret 2019

2020-01-16

Januari 2020

Göteborgs stads bostadsaktiebolag – granskning av verksamhetsåret 2019

Diarienummer: 0157/19

Stadsrevisionen i Göteborgs Stad

Yrkesrevisor: Peter Håkansson

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehåll

1	Sammanfattning.....	4
2	Granskning av verksamheten.....	5
2.1	Grundläggande granskning.....	5
2.1.1	laktagelser.....	5
2.1.2	Bedömning.....	6
2.2	Granskning av upphandling av byggentreprenader.....	7
2.2.1	laktagelser och bedömning.....	7
2.3	Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete (SBA).....	8
2.3.1	laktagelser.....	8
2.3.2	Bedömning.....	9
2.4	Uppföljning av personsäkerhet.....	9
2.4.1	laktagelser.....	10
2.4.2	Bedömning.....	10
2.5	Uppföljning av resor i tjänsten.....	11
2.5.1	laktagelser.....	11
2.5.2	Bedömning.....	12
3	Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering.....	13
4	Språkbruk och revisionstermer.....	13

1 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
- upphandling av byggentreprenader
- uppföljning av föregående års rekommendationer.

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

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att upprätta och besluta om samlad riskbild och intern kontrollplan i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav (rekommendationen lämnades 2018).

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.

2 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, en fördjupad granskning samt uppföljning av tidigare års granskning.

2.1 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.

2.1.1 Iakttagelser

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget avviker från Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Enligt denna ska stadens nämnder och styrelser i samband med framtagandet av budget och affärsplan upprätta och besluta om en samlad riskbild för nämndens/bolagets verksamhetsområden. Den samlade riskbilden ska beskriva vilka åtgärder som redan vidtas för att minska riskerna och vilka ytterligare åtgärder som behövs.¹ Utifrån den samlade riskbilden ska en intern kontrollplan upprättas. Denna ska innehålla de områden och processer som särskilt ska granskas under det kommande verksamhetsåret

¹ Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll § 16

för att verifiera att redan införda åtgärder får avsedd effekt.² Den interna kontrollplanen syftar således till att kontrollera åtgärderna som finns i den samlade riskbilden.

Bolaget har inom ramen för internkontrollarbetet upprättat ett antal dokument. Vi noterar att bolaget använder en terminologi för dessa dokument som avviker från stadens, samt att bolaget inte kontrollerar identifierade åtgärders effektivitet på föreskrivet sätt. Den 17 december 2019 beslutade styrelsen om följande tre dokument: 1) åtgärdsplan 2) övervakningsplan 3) intern kontrollplan. Bolaget har också upprättat en samlad riskbild, men denna beslutades inte av styrelsen vid mötet den 17 december 2019.

Den interna kontrollplanen är en redovisning över samtliga identifierade risker, totalt 141 stycken, och kan därmed ses som en lista med risker från vilken bolaget hämtar riskerna till den samlade riskbilden och åtgärdsplanen. Bolagets övervakningsplan innehåller ett antal kontroller, men de risker som dessa kontroller ska hantera är inte hämtade från den samlade riskbilden. Bolaget kontrollerar därmed inte, i enlighet med stadens riktlinje, om de åtgärder som finns med i den samlade riskbilden får avsedd effekt.

2.1.2 Bedömning

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

Som ovan framgår noterar vi att bolaget avviker från kravet som ingår i stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll att styrelsen senast den sista december ska fastställa en samlad riskbild och en intern kontrollplan. Styrelsen har förvisso beslutat om en intern kontrollplan, men denna utgår inte från den samlade riskbilden – som inte heller har fastställts av styrelsen – och kan därmed inte verifiera att åtgärderna i riskbilden får avsedd effekt.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer vi att bolaget behöver vidta åtgärder som säkerställer att stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll följs:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att upprätta och besluta om samlad riskbild och intern kontrollplan i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

² Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll § 17

2.2 Granskning av upphandling av byggentreprenader

Lekmannarevisorerna har granskat upphandling av byggentreprenader.³ Syftet med granskningen har varit att bedöma om Bostadsbolaget har ändamålsenliga rutiner för upphandling av byggentreprenader. Med ändamålsenliga rutiner avser vi rutiner som överensstämmer med bland annat lagen om offentlig upphandling, LOU, stadens riktlinje för inköp och upphandling samt de allmänna bestämmelserna för byggentreprenader.

För att besvara syftet har granskningen uppmärksammat tre områden: bolagets rutiner för upphandling av byggentreprenader, bolagets rutiner för att hantera ändrings- och tillägsarbeten (även kallade ÄTA-arbeten) och bolagets arbete för att främja konkurrens och affärsmässighet.

2.2.1 Iakttagelser och bedömning

Lekmannarevisorernas bedömning är att Bostadsbolaget överlag har ändamålsenliga rutiner för entreprenadupphandlingar, men att det finns förbättringsområden. Vi anser att bolaget har väl fungerande rutiner för att ta investeringsbeslut. Granskningen visar samtidigt att bolaget, i enlighet med Framtidens koncerngemensamma projekt- och investeringsriktlinjer, behöver besluta om egna investeringsanvisningar. Granskningen visar att bolaget har använt rimliga kvalificeringskrav och utvärderingskriterier i de granskade upphandlingarna, men att dokumentationen av hur kvalitet har bedömts kan utvecklas.

Lekmannarevisorerna bedömer att Bostadsbolagets rutiner för att hantera ÄTA-arbeten kan förbättras. Vi anser således att bolaget på ett konsekvent sätt bör upprätta egna sammanställningar över den här typen av arbeten, att bolaget bör vidta åtgärder för att utreda vad som orsakar ÄTA-arbeten och att kostnaderna för dessa arbeten följs upp i förhållande till upphandlingarnas kontraktsvärden.

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget i flera avseenden vidtar åtgärder för att främja konkurrens och affärsmässighet. Vi bedömer dock att bolaget bör följa upp vilka upphandlings- och entreprenadformer som är mest ändamålsenliga och kostnadseffektiva. Detta arbete kan med fördel ske koncerngemensamt inom ramen för Framtidens inköpsråd.

Stadsrevisionen och lekmannarevisorerna för Bostadsbolaget beslutade om revisionsrapporten *Upphandling av byggentreprenader* den 26 november 2019. Rapporten har skickats till bolaget för beaktande.

³ Utöver Bostadsbolaget ingick följande bolag i granskningen: Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB och Higab AB.

2.3 Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Lekmannarevisorerna granskade 2018 bolagets systematiska brandskyddsarbete (SBA). Granskningen syftade till att bedöma om bolaget, i egenskap av fastighetsägare, bedrev ett systematiskt brandskyddsarbete. Granskningen tog fasta på brandskyddsarbetet i hyres- och lokalfastigheterna och uppmärksammade därmed inte brandskyddsarbetet i de egna verksamhetslokalerna. Granskningen utgick från Göteborgs Stads säkerhetspolicy, med tillhörande riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete och hantering av säkerhetsrisker, och från Statens räddningsverks allmänna råd och föreskrifter om systematiskt brandskyddsarbete och skriftlig redogörelse.

Granskningen visade att bolagets brandskyddsarbete i flera avseenden behövde förbättras. Vi lyfte bland annat följande förbättringsområden:

- Mot bakgrund av att alla byggnader och verksamheter inte kräver ett lika omfattande brandskyddsarbete bör bolaget utveckla och diversifiera riskanalyserna för SBA.
- För att kunna avgöra vilka fastigheter och verksamheter som kräver så kallade skriftliga redogörelser bör bolaget klassificera och riskbedöma samtliga fastigheter och verksamheter. I samråd med berörda lokalhyresgäster bör sedan bolaget upprätta skriftliga redogörelser som skickas till räddningstjänsten.
- Bolaget bör följa upp att lokalhyresgästerna lever upp till det brandskyddsansvar som brandskyddsklausulen i hyreskontrakten ställer på dem. Bolaget bör också kontrollera att hyresgästerna gör de egenkontroller de är ålagda att göra enligt brandskyddsklausulen.
- Bolaget bör utveckla den uppföljning av brandskyddsarbetet som ställs till styrelsen så att den tydligare beskriver statusen på bolagets systematiska brandskyddsarbete.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar riktade vi följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.

Vi har i år följt upp rekommendationen genom intervjuer och dokumentstudier.

2.3.1 Iakttagelser

Under 2019 har ett koncerngemensamt arbete inletts för att utveckla bostadsbolagets systematiska brandskyddsarbete och omhänderta ovanstående brister. Bland annat har en arbetsgrupp, utsedd av det koncerngemensamma säkerhetsrådet, påbörjat ett arbete med att ta fram koncerngemensamma anvisningar för SBA. Dessa planeras att beslutas i början av 2020 för att därefter implementeras i koncernen. Vi har tagit del av arbetsgruppens arbetsmaterial och noterar att det utkast till anvisningar som gruppen har tagit fram beaktar flera av de avvikelser som uppmärksammades i 2018 års

granskning. Utöver anvisningarna har gruppen bland annat tagit fram checklistor för egenkontroller, en utbildnings- och övningsplan samt en ny rutin för uppföljning av brandskyddsarbetet.

2.3.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna ser positivt på det koncerngemensamma arbete som har inletts. Men mot bakgrund av att anvisningarna, och övriga stöddokument, inte har beslutats och börjat implementeras gör vi bedömningen att rekommendationen kvarstår.

2.4 Uppföljning av personsäkerhet

Lekmannarevisorerna granskade 2018 bolagets rutiner för personsäkerhet. Granskningen syftade till att bedöma om bolaget bedrev ett personsäkerhetsarbete i enlighet med gällande regelverk. 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 som det finns särskilt utsatta verksamheter ska de ha speciella regler och rutiner och vid behov tillgång till särskilda hjälpmedel. 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, latenta 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.

Granskningen visade att bolagets personsäkerhetsarbete behövde förbättras. Vi lyfte bland annat följande förbättringsområden:

- Bolaget bör utifrån upprättade riskanalyser identifiera åtgärder och upprätta handlingsplaner.
- Bolaget bör vidta åtgärder för att underlätta rapporteringen när medarbetare blir utsatta för hotfulla eller våldsamma situationer. Detta för att få en så fullständig bild som möjligt av medarbetarnas arbetssituation och för att kunna vidta adekvata åtgärder.
- Bolaget bör tillsätta en säkerhetschef med mandatet att hålla ihop, följa upp och utveckla personsäkerhetsarbetet.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar riktade vi följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att i det utvecklingsarbete som pågår beakta de iakttagelser och bedömningar som har framkommit i denna granskning.

Vi har i år följt upp rekommendationen genom intervjuer och dokumentstudier.

2.4.1 Iakttagelser

Framtiden har under året inlett ett koncerngemensamt arbete för att utveckla personsäkerhetsarbetet. Förvaltnings AB Framtiden beslutade vid styrelsemötet den 6 juni 2019 om koncerngemensamma anvisningar för personsäkerhet. Av dessa framgår att samtliga bolag i koncernen ska genomföra en årlig riskanalys avseende personsäkerhet. Denna ska biläggas den riskanalys som bolagen gör inom ramen för riskanalys- och internkontrollarbetet. De åtgärder som bolaget identifierar för att hantera personsäkerhetsrisker ska integreras i bolagets åtgärdsplan för intern kontroll.

Enligt anvisningarna ska bolagen i koncernen vid behov också upprätta situationsanpassade riskanalyser. Det finns tre sådana riskanalyser av eskalerande art. Nivå tre ska således upprättas när riskerna för hot och våld och/eller när psykisk ohälsa för den drabbade bedöms som störst. Koncernen har under året också infört ett mobiltelefonbaserat incidentrapporteringssystem. Detta ska användas för att rapportera hot och våld, men kan också användas för att rapportera incidenter och avvikelser som olycksfall, nedskräpning och vandalism.

Samtliga tre distrikt och huvudkontoret har upprättat riskanalyser avseende personsäkerhet. Risken för hot och våld mot personalen uppmärksammas i bolagets lista över samtliga identifierade risker.

Bolaget har under året börjat använda det nya incidentrapporteringssystemet. Den person som tidigare var säkerhetssamordnare har under året blivit bolagets säkerhetschef. Medan distriktscheferna alltså kommer att ansvara för personsäkerhet, då det bedrivs inom ramen för bolagets arbetsmiljöarbete, kommer vederbörande hålla samman arbetet i bolaget och ha en stödjande och uppföljande roll.

2.4.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna gör bedömningen att bolaget har utvecklat och förbättrat personsäkerhetsarbetet. Vi ser positivt på det nya incidentrapporteringssystemet, både för att det underlättar rapporteringen och för att den inkomna rapporteringen kan bidra till bolagets förebyggande och trygghetsskapande arbete. Vi ser också positivt på att bolaget numera har en säkerhetschef, som har till uppgift att samordna bolagets säkerhetsarbete, inklusive personsäkerhetsarbetet.

Vi anser också att bolaget har utvecklat riskanalysen avseende hot och våld på ett tillfredsställande sätt och utvecklat rutinerna för att hantera dessa risker.

Sammantaget gör vi bedömningen att bolaget har vidtagit tillräckliga åtgärder för att omhänderta rekommendationen.

2.5 Uppföljning av resor i tjänsten

Lekmannarevisorerna granskade 2018 bolagets rutiner för resor i tjänsten. Granskningen syftade till att bedöma om styrelsen hade säkerställt tillräcklig intern kontroll avseende resor i tjänsten. Utöver att utgå från stadens policy och riktlinjer för resor i tjänsten användes Skatteverkets vägledning för studie- och konferensresor samt förmåner som revisionskriterier. Granskningen visade att bolaget behövde stärka den interna kontrollen inom detta område. Vi noterade bland annat följande förbättringsområden:

- Bolaget bör upprätta en lokal anvisning för resor i tjänsten som tydliggör bolaget rutiner avseende resor.
- Bolaget bör vidta åtgärder för att öka upprättandet av reseräkningar. Den stickprovsgranskning av resor som vi gjorde visade att det fanns en bristande disciplin vad gällde att skriva reseräkningar. Enligt skattereglerna ska en anställd ersättas skattefritt för de arbetsrelaterade utgifter hen har under en tjänsteresa. En reseräkning utgör ett underlag för dessa ersättningar liksom för skattepliktiga förmåner, så som fria måltider vid kurser, konferenser och studieresor.
- Bolaget bör tydliggöra under vilka omständigheter anställda som har använt privat bil i tjänsten har rätt till milersättning.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar riktade vi följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att upprätta och besluta om en lokal anvisning med utgångspunkt i stadens policy och riktlinjer för resor i tjänste,n men även beakta de iakttagelser och bedömningar som har framkommit i denna granskning.

Vi har i år följt upp rekommendationen genom intervjuer, dokumentstudier och stickprov.

2.5.1 Iakttagelser

Styrelsen beslutade om en lokal anvisning för resor i tjänsten vid mötet den 12 juni 2019. Utöver att tydliggöra att reseräkning ska upprättas och attesteras av närmast överordnade chef, beskriver den också hur resor gjorda med egen bil ska ersättas. Anvisningen framhåller således att milersättning och ersättning för trängselavgifter betalas ut under förutsättning att avdelningschef, eller distriktschef, har godkänt användandet av privat bil och under förutsättning att körjournaler upprättas.

I årets uppföljning har vi gjort nya stickprov på resor. Resorna har varit av karaktären konferens- och studieresor och resor till kurser och utbildningar. Totalt har stickproven omfattat åtta resor och 11 resenärer.

Stickprovsgranskningen visar att den blankett som bolaget har för att godkänna resor har använts vid tio av 11 resor. Fem av de 11 resenärerna har inkommit med reseräkningar. Ytterligare två resenärer har redovisat de kostförmåner som de har haft i samband med resor. För fem av de åtta resorna har vi kunnat ta del

av utbildnings- eller konferensprogram som tydliggör resornas syften och anknytning till bolagets verksamhet. I två av de övriga tre fallen framgår syftet med resorna av bolagets blankett för godkännande.

2.5.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget har förbättrat rutinerna avseende resor i tjänsten. Vi ser positivt på att styrelsen har beslutat om en lokal anvisning för området och bedömer att denna uppmärksammar och förtydligar de krav som stadens riktlinjer för resor i tjänsten, samt Skatteverkets regler, ställer. Vår stickprovsgranskning visar att bolaget har en väl fungerande rutin för godkännande av resor, samt för att styrka resornas koppling till bolagets verksamhet.

Medan sju av elva resenärer har upprättat reseräkningar, eller redovisat de kostförmåner som de har haft i samband med resor, visar granskningen fortfarande på vissa brister i följsamhet mot Skatteverkets regler. Medan det är de anställdas individuella ansvar att upprätta reseräkningar är det arbetsgivarens skyldighet att informera härom. Vi uppmanar bolaget att informera om betydelsen av att upprätta reseräkningar, men gör sammantaget bedömningen att föregående års rekommendation är omhändertagen.

3 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. 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 har gjorts i kommunen under det aktuella året.

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

4 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

www.goteborg.se/stadsrevisionen