

**Styrelsehandling nr 10**

Datum: 2021-04-28

Diarienummer: FB2021-0995

Handläggare: Jenny Branegård

Telefon: 031-731 67 69

E-post: jenny.branegard@familjebostader.se

## Yttrande till stadsrevisionen avseende rekommendationer i revisionsrapport 2020

### Förslag till beslut

#### Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB

- Godkänner förslag till yttrande och skickar över det till stadsrevisionen.
- Förklarar uppdraget till VD fullgjort.

### Sammanfattning

Stadsrevisionen granskar årligen verksamheten i stadens förvaltningar och bolag. Under 2020 gjordes en grundläggande granskning av Familjebostäders verksamhet, uppföljning av föregående års rekommendationer samt en granskning av uthyrningsprocessen.

Resultatet av granskningen sammanställdes i en revisionsrapport som presenterades för styrelsen i februari 2021. Lekmannarevisorerna lämnade fyra rekommendationer, varav tre är nya och en kvarstår sedan tidigare.

Styrelsen har gett VD i uppdrag att redovisa åtgärder för att säkerställa att rekommendationerna omhändertas. Styrelsen ska yttra sig över rekommendationerna samt redovisa planerade och/eller genomförda åtgärder till stadsrevisionen senast den 18 juni 2021. I detta ärende redovisas de åtgärder som bolaget kommer att vidta, vilket också utgör yttrande till stadsrevisionen.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

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

### Bedömning ur ekologisk dimension

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

### Bedömning ur social dimension

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

### Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

### Expedieras

Stadsrevisionen

## Ärendet

Stadsrevisionen gjorde under hösten 2020 en granskning av bolagets verksamhet. Resultatet av granskningen sammanställdes i en revisionsrapport som presenterades för styrelsen i februari 2021. Lekmannarevisorerna lämnade fyra rekommendationer, varav tre är nya och en kvarstår sedan tidigare:

### *Rekommendationer kopplade till uthyrningsprocessen:*

- Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att uppdatera bolagets interna uthyrningsregler så att de överensstämmer med Framtiden-koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.
- Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin uppföljning i syfte att säkerställa att uthyrningsverksamheten är följsam mot Framtiden-koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder och interna uthyrningsanvisningar.
- Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att tillämpliga regler, lagar och avtalsrättsliga åtaganden klart och tydligt definieras och dokumenteras för respektive informationssystem i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet.

### *Rekommendation kopplat till systematiskt brandskyddsarbete (lämnades 2018):*

- Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete och övriga krav.

Nedan redovisas de åtgärder som bolaget kommer att vidta för att omhänderta rekommendationerna, vilket också utgör yttrande till stadsrevisionen.

## Yttrande och redovisning av åtgärder

### Uthyrningsprocessen

Inom uthyrningsprocessen lämnade lekmannarevisorerna tre rekommendationer och nedan presenteras åtgärder som genomförts eller kommer att genomföras för att omhänderta dem.

#### *1. Uppdatera interna uthyrningsregler i enlighet med AB Framtidens policy*

Lekmannarevisorerna lyfter att Familjebostäder i dagsläget inte följer det beslut som AB Framtiden fattat om att även omflyttningar och nyproduktion i första hand ska förmedlas via Boplats.

Framtidenkoncernen har under 2019–2020 genomfört ett arbete för att skapa en gemensam internomflyttningsplats för den interna bostadskön, och att överföra denna till Boplats. En slutsats är att överflyttningen till Boplats kräver större utveckling av Boplats IT-system och innebär högre kostnader än vad som varit utgångspunkt i tidigare utredningar. Framtidenkoncernen har därför utrett möjliga alternativ som visar på möjlighet till andra tekniska lösningar till betydligt lägre

kostnad. Moderbolaget har därefter lyft frågan i sin årsrapport för 2020 till kommunfullmäktige.

Eftersom den interna omflyttningsplatsen inte är överflyttad till Boplats och frågan fortfarande är under behandling kan inte heller nyproduktion i sin helhet flyttas över dit. Detta då våra hyresgäster enligt koncernpolicyn har företräde till lediga lägenheter (inklusive nyproduktion) innan de går vidare för publicering på Boplats. Koncernen kommer att ta ett helhetsgrepp om både omflyttning och nyproduktion när beslut fattats i kommunfullmäktige.

Lekmannarevisorerna lyfter vidare att bolagets interna uthyrningsregler inte följer koncernens policy på ett antal punkter, samt att det saknas viss information på hemsidan gällande krav på hyresgäster. Vad gäller bolagets uthyrningsregler har dessa reviderats och stämmer nu överens med AB Framtidens policy. De uppdaterade uthyrningsreglerna antogs och publicerades i januari 2021. Informationen på hemsidan har också setts över och följer nu de krav som ställs i den reviderade koncerngemensamma uthyrningspolicyn.

Lekmannarevisorerna framhåller också behov av en bättre transparens vid förmedling av A-lokaler, exempelvis via bolagets hemsida. Bolaget har tidigare utrett möjligheten att införa uthyrning av A-lokaler via hemsidan men lyckades vid detta tillfälle inte uppnå önskvärd funktionalitet, därav implementerades inte arbetssättet. Bolaget kommer på nytt att se över frågan i syfte att stärka transparensen.

## *2. Utveckla uppföljningen inom uthyrningen för att säkerställa efterlevnad av AB Framtidens policy och regler*

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget utvecklat systematiska kontroller för uthyrningsverksamheten i det koncerngemensamma samarbetet samt upprättat ett internt riskanalyserbete. Dock framhålls att det interna arbetet kopplat till uppföljning och återrapportering till styrelsen bör stärkas så att styrelsen ges möjlighet att se huruvida uthyrningspolicy och interna anvisningar efterlevs. Bland annat lyfts att bolagets nuvarande gallringsregler försvårar spårbarheten med avseende på vilka grunder hyresgäster tilldelats hyreskontrakt.

Som det fungerar idag är det Boplats som på uppdrag av bolaget handlägger ansökningsprocessen och ger förslag på hyresgäst till respektive bostad utifrån ett antal parametrar som utgår från koncernens policy. Frågan om uppföljning och säkerställande att urvalet sker på korrekta grunder har diskuterats och omhändertagits i koncernens uthyrningsgrupp. Vad gäller styrelsens insyn kommer bolaget årligen sammanställa uppföljningen av uthyrningsprocessen i en uthyrningsrapport, där olika parametrar redovisas och bedöms.

Lekmannarevisorerna framhåller också behov av att se över interna rutiner för att förhindra oskäligt korta tider från annonsering till tillträde samt en god kvalitet på annonserna. Vad gäller tillträdestiderna kommer bolaget under året göra en översyn av rutinerna för att så långt som möjligt tillse skäliga tillträdestider för

hyresgästerna. Vad gäller utformandet av bostadsannonserna har ett förbättringsarbete utförts som säkerställer god kvalitet.

Vidare lyfter lekammarevisorerna att bolagets uthyrning för båtplatser utgör ett område där det finns risk för förtroendeskada. Bolaget kommer dels göra en översyn av nuvarande regelverk och förtydliga informationen på hemsidan, dels genomföra en ny riskinventering av området inför 2022.

### *3. Säkerställ efterlevnad av stadens riktlinje för informationssäkerhet*

Lekmannarevisorerna lyfter att bolagets systemlista inte innehåller tillämpliga regler, lagar, och avtalsrättsliga åtaganden och därmed inte uppfyller kraven stadens riktlinjer fullt ut.

Bolaget har åtgärdat detta genom att komplettera beskrivningen av förvaltningsobjekten med tillämplig information, i enlighet med bolagets dokumentmall som utgår från stadens riktlinjer för informationssäkerhet. Systemlistan har också kompletterats för att säkerställa komplett information utifrån stadens riktlinjer.

## **Systematiskt brandskyddsarbete**

Vad gäller bolagets systematiska brandskyddsarbete lämnades en rekommendation 2018 som lekmannarevisorerna i årets uppföljning inte bedömer vara omhändertagen i alla delar.

### *1. Säkerställ att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete och övriga krav*

Lekmannarevisorerna har under hösten följt upp tidigare lämnad rekommendation och bedömer att tre av fyra uppmärksammade förbättringsområden är omhändertagna genom den nya koncerngemensamma anvisningen. Det fjärde förbättringsområdet rör uppföljning till styrelsen och här lyfter lekmannarevisorerna att anvisningen behöver kompletteras för att bättre möta kraven i säkerhetspolicy för Göteborgs stad.

Arbete pågår i koncernens säkerhetsråd och anvisningen har uppdaterats inom en rad olika områden. Vad gäller uppföljning och återrapportering till styrelsen är ett förslag till komplettering under framtagande och den uppdaterade anvisningen planeras gå upp för beslut i koncernledningen innan sommaren.

Implementering av den koncerngemensamma anvisningen och övriga stöddokument bedöms kunna ske under 2021.

## **Bolagets bedömning**

Bolaget bedömer att redovisade åtgärder omhändertar de rekommendationer som lämnats av lekmannarevisorerna. Inom vissa områden behöver åtgärderna vidtas på koncernövergripande nivå, vilket kan leda till längre ledtider. Ambitionen är dock att samtliga åtgärder ska vara beslutade och implementerade innan årsskiftet.

Ulf Berglund

Jenny Branegård

T.f. VD

Verksamhetscontroller