



Bostads AB Poseidon Granskningsplan för 2021

2021-04-20

Granskningsplan för 2021

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsred kräver.¹ Uppdraget regleras i aktiebolagslagens kapitel 10 och kommunallagens kapitel 12.

Lekmannarevisorer är Torbjörn Rigemar och Tore Svensson.

Granskningsinriktning

Stadsrevisionens revisionsplan för år 2021 är utgångspunkt för den granskning som görs under året i kommunstyrelsen, bolagen och nämnderna. Bolagets granskningsplan är ett komplement till revisionsplanen.

Granskningens inriktning och omfattning grundar sig i huvudsak på en riskanalys av bolagets verksamhet, erfarenheter från tidigare års granskning och på en dialog med bolagets auktoriserade revisor.

Under året kan det uppstå situationer som innebär att vi behöver prioritera om planerade granskningsinsatser. Vi informerar styrelsen vid större förändringar.

Nedan redogör vi för de områden som ingår i årets granskning.

Granskning av verksamheten

Årets granskning av bolagets verksamhet omfattar:

- grundläggande granskning
- fastighetsunderhåll
- hantering av bidrag till Hyresgästföreningen
- uppföljande granskning.

Grundläggande granskning

Syftet med den grundläggande granskningen är att ge ett underlag, för att översiktligt kunna bedöma styrelsens och verkställande direktörens ledning och styrning samt interna kontroll. Den grundläggande granskningen ska också bidra till att rikta uppmärksamheten mot områden i verksamheten, som i förlängningen kan generera bidrag till förbättring och utveckling. Den grundläggande granskningen genomförs löpande under året.

¹ God revisionsred fastställs av Sveriges Kommuner och Regioner

Granskning av fastighetsunderhåll

De fyra allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborgs Stad äger tillsammans nästan 75 000 lägenheter. Cirka 80 procent av de bostadsförvaltande bolagens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut. Att vårda och förvalta dessa tillgångar är en viktig del av att upprätthålla god ekonomisk hushållning i staden.

För de fyra bostadsbolagen framgår av ägardirektiven att deras huvudsakliga uppgift är att förvalta och utveckla bostäder. Moderbolaget ställer krav på följsamhet mot koncernens gemensamma riktlinje för varsam renovering, men tillåter olika tillvägagångssätt vid implementering av densamma. Enligt riktlinjen ska hyresgäster involveras i en dialog i samband med upprustning och ombyggnad.

Då nyproduktion under flera år har varit prioriterad och en betydande del av överskottet de närmaste åren går till särskilt utsatta områden bedömer vi att det finns risk för att underhåll av befintliga fastigheter blir nedprioriterat.

Lekmannarevisorerna har senast år 2009 granskat huruvida bolagen har en tillfredsställande underhållsprocess. I denna granskning var bedömningen att bolagen höll en hög kvalitet i sin underhållsprocess. Ett förbättringsområde var långsiktigheten i underhållsplaneringen, vilket borde utvecklas för att kunna göra adekvata bedömningar om det kommande underhållsbehovet för koncernen som helhet. Ett av de övergripande mål som kommunfullmäktige fastställt för Framtidenkoncernen 2021 är en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. Underhållskostnaderna är en av de största kostnadsposterna för de allmännyttiga bostadsbolagen. Det krävs ett ändamålsenligt uppföljningsarbete och rapportering för en god kontroll över kostnadsutvecklingen och dess effekter i verksamheten. Mot denna bakgrund är syftet med årets granskning att bedöma om Bostads AB Poseidon bedriver ett fastighetsunderhåll som är förenligt med koncernens riktlinje för varsam renovering och god ekonomisk hushållning.

Granskning av hantering av bidrag till Hyresgästföreningen

I januari 2011 trädde Allbolagen (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) i kraft. Enligt lagen skall bolagen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar men verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer².

Boinflytande är en nyckelfråga som bygger på att Framtidenkoncernen och Bostads AB Poseidon bedriver ett strategiskt och långsiktigt arbete som gynnar hyresgästerna, bolagen och ett välfungerande samhälle. Målet är att erbjuda stor möjlighet till inflytande över boendemiljön vilken i sig grundar sig på hyresgästernas verkliga behov.

Media har under 2020 rapporterat hur de förvaltande bostadsbolagen under flera år betalat ut miljonbelopp till Hyresgästföreningen, dels i form av boinflytandemedel, dels genom verksamhetsmedel. Återrapporteringen av hur framförallt boendeinflytandemedlen har använts har varit till delar bristfällig. Framtiden AB har under 2019 kartlagt arbetssätt, avtal och hanteringen av boendeinflytandemedel inom de bostadsförvaltande bolagen i koncernen. Bostads AB Poseidon tecknade i december 2020 ett nytt ramavtal för boinflytande med Hyresgästföreningen.

Med anledning av det nyligen tecknade avtalet ser lekmannarevisorerna det som angeläget att granska om bolagets hantering av boendeinflytandemedel till Hyresgästföreningen har utvecklats. Syftet med årets granskning är att bedöma om bolaget hanterar bidrag till Hyresgästföreningen med en tillfredsställande intern styrning och kontroll.

Uppföljande granskning

När en granskning resulterar i kritik följer vi upp granskningen. Även rekommendationer följer vi som regel upp. Vi kommer under året att följa upp vilka åtgärder bolaget har vidtagit med anledning av de rekommendationer som har lämnats till bolaget inom följande områden:

- uthyrningsprocessen
- grundläggande granskning.

² Sveriges Allmännytta, SABO)

Tillkommande granskning

Utöver den granskning som beskrivs i granskningsplanen kan lekman-
revisorerna under året besluta om ytterligare granskningsinsatser. Vi
informerar styrelsen om sådan granskning blir aktuell.

Bemanning och fakturering

Enligt kommunallagen ska lekmanrevisorerna biträdas av sakkunniga som de
själva väljer och anlitar i den omfattning som behövs för att granskningen ska
kunna genomföras enligt god revisionssed.³ Lekmanrevisorerna biträds i
granskningen av yrkesrevisorer vid Göteborg Stads revisionskontor.
Yrkesrevisor är:

Jesper Wigh

telefon: 031-368 07 33

e-post: jesper.wigh@stadsrevisionen.goteborg.se

Planerad tidsåtgång och kostnad:

- 200 timmar
- 252 000 kronor

Fakturering sker tre gånger per år; inför delårs- och årsboksluten.

Oberoende och integritet

Yrkesrevisorns oberoende och integritet har prövats enligt stadsrevisionens
oberoendedeklaration. Oberoendedeklarationen utgår från Sveriges Kommunala
Yrkesrevisorers modell. Inga omständigheter har kommit fram som kan ifråga-
sätta förtroendet för yrkesrevisorns oberoende och integritet.

Faktaavstämning

De iakttagelser som görs i granskningen stäms av med tjänstepersoner inom
bolaget. Detta sker både muntligt och skriftligt.

³ Kommunallagen 12 kap. 8 §

Avrapportering

Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Lekmannarevisorerna redovisar mer utförligt resultatet från årets granskning i en granskningsredogörelse, som skickas till bolaget i samband med styrelsens möte då årsredovisningen behandlas.

Lekmannarevisorerna och yrkesrevisorn deltar vid samma styrelsemöte för att återrapportera iakttagelser och bedömningar från årets granskning. Bolaget kallar lekmannarevisorerna och yrkesrevisorn.

Årsstämma

Lekmannarevisorerna lämnar efter varje räkenskapsår en granskningsrapport till bolagsstämman. Granskningsrapporten skickas till bolaget senast tre veckor före årsstämman.

Lekmannarevisorerna deltar på årsstämman. Bolaget kallar lekman-
revisorerna till årsstämman.

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