

Göteborg 2021-06-03

Göteborgs Stad Stadsrevision
Box 2141
403 13 Göteborg

Yttrande med anledning av lekmanarevisorernas rekommendationer i granskningsredogörelsen avseende 2020

I samband med lekmanarevisorernas granskning av verksamheten 2020 har fyra rekommendation lämnats till bolaget lydande:

Rekommendation gällande grundläggande granskning:

- Lekmanarevisorerna rekommenderar styrelsen att se till att styrelseärenden innehåller en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet i enlighet med Stadshus anvisning.

Rekommendationer gällande uthyrningsprocessen:

- Lekmanarevisorerna rekommenderar styrelsen att uppdatera bolagets interna uthyrningsregler så att de överensstämmer med Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.
- Lekmanarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin uppföljning i syfte att säkerställa att uthyrningsverksamheten är följsam mot Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder och interna uthyrningsanvisningar.

Rekommendation gällande systematiskt brandskyddsarbete (granskning 2018):

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

Bolaget har vidtagit följande åtgärder med anledning av de rekommendationer som framkommit i granskningen.

Grundläggande granskning

Se till att styrelseärenden innehåller en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet i enlighet med Stadshus anvisning.

Lekmanarevisorerna bedömer att bolaget inte möter kravet i Stadshus anvisningar om att ett ärende alltid ska innehålla en bedömning av om ett ärende är av principiell beskaffenhet samt en motivering till bedömningen.

I missiven till beslutsärenden har från och med januari 2021 en rubrik lagts till där bedömning om principiell beskaffenhet görs.



Uthyrningsprocessen

Lekmannarevisorerna lämnar två rekommendationer kopplade till granskningen av uthyrningsprocessen. Följande åtgärder skall vidtas eller är vidtagna med anledning av rekommendationerna.

Uppdatera interna uthyrningsregler så att de överensstämmer med Framtidskoncernenes policy och regler för uthyrning av bostäder

Lekmannarevisorerna lyfter att bolaget i dagsläget inte följer det beslut som Förvaltnings 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 koncernpolicyen 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.

Vad gäller bolagets uthyrningsregler har dessa reviderats och stämmer nu överens med koncernens policy. De uppdaterade uthyrningsreglerna antogs och publicerades den första september 2020. Även nya tillämpningsregler har antagits av koncernen och gäller från och med första juni 2021.

Lekmannarevisorerna lyfter vidare att bolagets interna uthyrningsregler, i delar inte följer koncernens policy, samt att det saknas viss information på hemsidan gällande krav på hyresgäster. Det interna dokumentet "Uthyrarens ABC" har gått igenom och reviderats under våren 2021, så att den nu stämmer överens med uthyrningspolicyen och tillämpningsreglerna. Informationen på hemsidan har också setts över och följer nu de krav som ställs i den reviderade koncerngemensamma uthyrningspolicyen.

Utveckla uppföljningen av om uthyrningsverksamheten är följsam mot koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder samt interna anvisningar

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget utvecklat systematiska kontroller för uthyrningsverksamheten i det koncerngemensamma samarbetet samt upprättat ett internt riskanalytiskt arbete. 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.



Det är 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 och resulterat i att en checklista har införts som innebär att vi erhåller information om vilka kontroller som Boplats Göteborg gör.

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 påbörjats ihop med ansvariga på Boplats Göteborg för att förbättra kvaliteten på bolagets annonser.

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA

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

Säkerställ att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande 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 de ovan redovisade åtgärderna 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.

BOSTADS AB POSEIDON

Åke Fransson
styrelsens ordförande