



Familjebostäder i Göteborg AB

– granskning av verksamhetsåret 2021

2022-01-26

Januari 2022

Titel: Familjebostäder i Göteborg AB – granskning av verksamhetsåret 2021

Diarienummer: 0181/21

Lekmannarevisorer: Lars Lorentzon och Torbjörn Rigemar

Yrkesrevisor: Jesper Wigh

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehåll

1	Sammanfattning	4
1.1	Sammanställning av rekommendationer.....	6
2	Granskning av verksamheten	7
1.1.	Grundläggande granskning.....	7
2.1.1	lakttagelser	7
2.1.2	Bedömning.....	7
2.2	Granskning av krisberedskap i Göteborgs Stad.....	8
2.3	Granskning av fastighetsunderhåll.....	9
2.3.1	Utgångspunkter i granskningen	9
2.3.2	lakttagelser	10
2.3.3	Bedömning.....	16
2.4	Uppföljning av uthyrningsprocessen	17
2.4.1	lakttagelser	17
2.4.2	Bedömning.....	18
3	Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering.....	19
4	Språkbruk och revisionstermer	20

1 Sammanfattning

Styrelse och vd 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.

Lekmannarevisorernas sammanfattande bedömning är att delar av bolagets verksamhet behöver förbättras. Därför lämnar vi rekommendationer till styrelsen. 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.

Nedan redogör vi kort för respektive område som omfattas av årets granskning. Därefter följer en tabell med de rekommendationer vi lämnar.

- **Grundläggande granskning:** Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Vår översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.
- **Granskning av krisberedskap i Göteborgs Stad:** Granskningen omfattar grundskolenämnden, Got Event AB, Familjebostäder i Göteborg AB och Göteborg Energi AB. Syftet med granskningen har varit att bedöma om nämnden och styrelserna har en ändamålsenlig krisberedskap samt om de har förutsättningar för en ändamålsenlig krishantering. Stadsrevisionen bedömer att bolaget har ett till största delen ändamålsenligt krisberedskapsarbete. Däremot saknas de handlings- och åtgärdsplaner som ska tas fram utifrån de risk- och sårbarhetsanalyser som har gjorts. Vi lämnar därför en rekommendation till styrelsen (se tabellen sist i sammanfattningen).
- **Granskning av fastighetsunderhåll:** Granskningen syftar till att bedöma om bolagsstyrelsen säkerställer att bolaget bedriver ett ändamålsenligt underhållsarbete i enlighet med gällande regelverk. Lekmannarevisorernas övergripande bedömning är att styrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhållsarbete i enlighet med gällande regelverk. Bolagets styrning, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet är överlag systematiskt och i enlighet med koncernens riktlinje för varsam renovering. Samtidigt identifierar vi områden för förbättring. Vi lämnar därför en rekommendation till styrelsen (se tabellen sist i sammanfattningen).
- **Uppföljning av uthyrningsprocessen:** Vi har granskat om bolaget har tagit hand om de tre rekommendationerna som lämnades vid förra årets

granskning. Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget omhändertagit samtliga tre rekommendationer.

- **Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete:** Granskningen som gjordes år 2018 syftade till att bedöma om bolaget bedrev ett systematiskt brandskyddsarbete i sin fastighetsägarroll. Uppföljande granskning gjordes år 2019 och 2020. Mot bakgrund av pågående implementering av ett nytt systematiskt brandskyddsarbete gjordes ingen uppföljning år 2021. Därför kvarstår vår rekommendation (se tabellen sist i sammanfattningen).

1.1 Sammanställning av rekommendationer

Område	Rekommendation
Granskning av stadens krisberedskap	Stadsrevisionen rekommenderar styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB att utifrån genomförda risk- och sårbarhetsanalyser upprätta och besluta om erforderliga handlings- och åtgärdsplaner.
Granskning av fastighetsunderhåll	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att fatta beslut om bolagets underhållsstrategi.
Systematiskt brandskyddsarbete	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.

2 Granskning av verksamheten

Styrelse och vd 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, två fördjupningar 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 lekmannarevisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar och informerar sig om verksamheten. Granskningen omfattar exempelvis följande:

- följsamhet mot kommunallagen
- följsamhet mot aktiebolagslagen
- följsamhet mot bolagets ägardirektiv och bolagsordning
- följsamhet mot kommunfullmäktiges budget
- följsamhet mot Göteborg Stad kommunfullmäktiges styrande dokument, särskilt:
 - kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
 - följsamhet mot kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning

2.1.1 Iakttagelser

Den grundläggande granskningen visar inte på några väsentliga avvikelser.

2.1.2 Bedömning

Lekmannarevisorernas översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

2.2 Granskning av krisberedskap i Göteborgs Stad

Stadsrevisionen har granskat krisberedskap i Göteborgs Stad.¹ Granskningen omfattar grundskolenämnden, Got Event AB, Familjebostäder i Göteborg AB och Göteborg Energi AB. Syftet med granskningen har varit att bedöma om nämnden och styrelserna har en ändamålsenlig krisberedskap samt om de har förutsättningar för en ändamålsenlig krishantering. Med ändamålsenlig krisberedskap och krishantering avses att nämnd och styrelse vidtagit för den egna organisationen lämpliga åtgärder utifrån kraven i stadens styrande dokument på området krisberedskap.

Stadsrevisionen bedömer att verksamheterna till övervägande del har genomfört risk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med stadens instruktioner och att krisledningsplaner finns upprättade. Familjebostäder saknar däremot handlings- och åtgärdsplaner som ska tas fram utifrån de risk- och sårbarhetsanalyser som har gjorts.

Stadsrevisionen bedömer att de granskade verksamheterna i huvudsak har ändamålsenliga krisledningsorganisationer. Uppföljningen bedöms vara tillräcklig för Familjebostäder.

Vidare är det stadsrevisionens bedömning att samtliga granskade verksamheter har ändamålsenliga rutiner för att utbilda och öva sina krisledningsorganisationer även om vi noterat vissa brister. Avsteg från de upprättade utbildningsplanerna har på grund av covid-19 pandemin skett av flera granskade verksamheter. Detta har enligt verksamheterna kompenseras av att de har kommunicerat ”skarpt” i de system som annars hade övats. Uppföljningen bedöms vara tillräcklig för Familjebostäder.

Vi lämnar följande rekommendation till styrelsen:

Stadsrevisionen rekommenderar styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB att utifrån genomförda risk- och sårbarhetsanalyser upprätta och besluta om erforderliga handlings- och åtgärdsplaner.

¹ Krisberedskap i Göteborgs Stad, dnr 0156/21. Antagen i Revisionsgruppen 2021-10-19, Kommunfullmäktige 2021-11-25

2.3 Granskning av fastighetsunderhåll

2.3.1 Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna har granskat fastighetsunderhåll i de fyra allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborgs Stad. Granskningen omfattar även koncernmodern Förvaltnings AB Framtiden. De allmännyttiga bolagen äger tillsammans cirka 74 000 lägenheter. Att vårda och förvalta dessa tillgångar utgör en viktig del av att upprätthålla god ekonomisk hushållning.

Granskningen syftar till att bedöma om respektive bolagsstyrelse säkerställer att bolaget bedriver ett ändamålsenligt underhållsarbete i enlighet med gällande regelverk. Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Säkerställer styrelsen att styrningen, genomförandet och uppföljningen av fastighetsunderhållet sker systematiskt och i enlighet med koncernens riktlinje för varsam renovering?
- Säkerställer styrelsen att underhållsprocessen ger hyresgästerna en möjlighet till inflytande i planeringen och genomförandet av fastighetsunderhåll?

Iakttagelser i granskningen bedöms mot krav och bestämmelser i nedan angivna lagar, riktlinjer och anvisningar.

- Jordabalk (1970:994), 12 kap 18 d-e §§
- Kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- Kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
- Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning
- Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering²
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Ägardirektiv för Familjebostäder

Vi har genomfört granskningen av fastighetsunderhåll genom dokumentstudier, intervjuer samt stickprovsgranskning. I stickprovsgranskningen har tre underhållsprojekt per bolag valts ut.

Granskningen omfattar:

² Granskningen har varit avgränsad till den riktlinje för varsam renovering som styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade om 20-09-02 och har inte omfattat de kompletteringar av riktlinjen som styrelsen beslutade om 21-06-17. Koncernen har i oktober månad beslutat att pausa tillämpningen av riktlinjen för varsam renovering mot bakgrund av Hyresnämndens beslut 2021-09-23. Hyresnämnden underkände Poseidons modell för att 20 procent av lägenheterna renoveras med minimal standardökning (micronivån). Ett förslag på ny riktlinje för varsam renovering arbetas fram under vintern för beslut i koncernstyrelsen.

- planerat fastighetsunderhåll upp till den så kallade ”basnivån” som fastighetsägaren/hyresvärden svarar för och bekostar och som inte är standardhöjande och därför inte har någon direkt påverkan på hyran;
- standardhöjande åtgärder i gemensamma utrymmen och lägenheter som påverkar hyran i olika grad beroende på omfattningen av de standardhöjande åtgärderna och som hyresgästerna enligt Hyreslagen - Jordabalk (1970:994) och Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering ska få vara med och påverka.

Akut underhåll och reparationer har inte ingått som en del av granskningen. Teknisk besiktning av fastigheternas status har inte ingått i granskningen.

2.3.2 Iakttagelser

2.3.2.1 Strategi, organisation och processer för underhåll

Familjebostäder i Göteborg AB är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden.

Styrelsen svarar för genomförandet av uppdrag som bolaget fått av kommunfullmäktige, vilket är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i bolagets ägardirektiv. Bolagets verksamhet styrs även av andra ägardokument så som styrande dokument som fastställts av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Bolaget ska implementera kommunfullmäktiges strategiska målsättningar genom planering, genomförande och uppföljning.

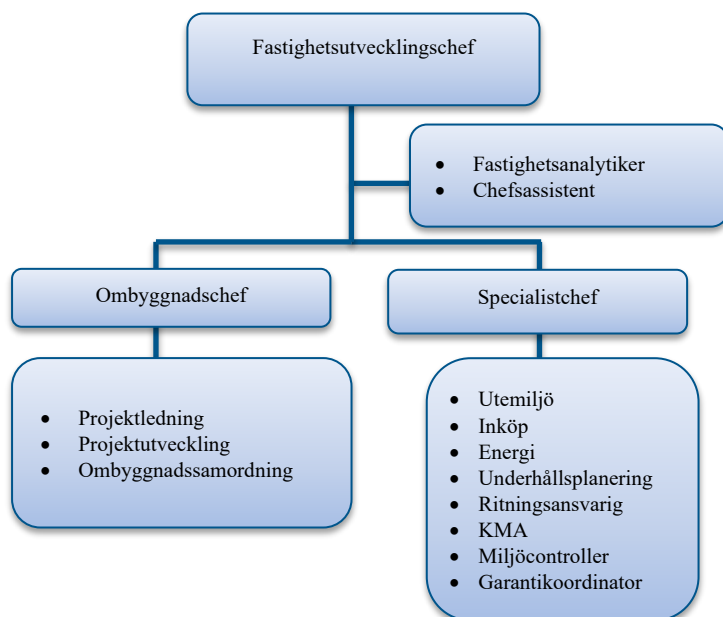
Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll anger att bolaget ska ha en systematisk, förebyggande och utvecklingsinriktad styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. Detta ska bidra till att oavsiktliga och avsiktliga fel och brister kan upptäckas i tid samt att säkra tillgångar och förhindra förluster. Sammantaget ställer detta krav på att bolagsstyrelsen har ett effektivt system för styrning, uppföljning och kontroll som är dokumenterat i de delar där så bedöms verkningsfullt.

I ägardirektiv och bolagsordning anges att de enskilda dotterbolagen ansvarar för underhållet av fastigheterna. Koncerngemensam riktlinje för investeringar och projekt anger att investerings- och underhållsprojekt över vissa beloppsgränser ska beslutas av Framtidens styrelse respektive Framtidens vd. Detta innebär att investeringsbeslut och beslut om avvikelser (se kap. 2.3.2.3) fattas både av bolagets styrelse och moderbolagets styrelse.

Utifrån ovan revisionskriterier har vi granskat om bolagets styrelse säkerställer att styrningen, genomförandet och uppföljningen av fastighetsunderhållet sker systematiskt och om bolaget har processer och rutiner för sitt underhållsarbete.

Bolagets organisation för fastighetsunderhåll

Planerat underhåll hanteras av enheten **Fastighetsutveckling**.



Underhållsprocessen finns beskriven i ”Arbetsmodell för underhållsplanering”. I dokumentet finns de verktyg som bolaget använder för underhållsplaneringen listade;

- Årshjul, bruttolista, samlingslista för pågående projekt, identifierade och möjliga åtgärder, områdesspecifika kartor, s.k. PrioStöd, förstudierapporter och utredningar, nettolista och förslag på åtgärdsplan

I årshjulet anges att underhållskoordinator samt ritningsansvarig träffar områdeschefer, bovärdar och tekniska förvaltare för underhållsmöten fyra gånger per år för att utbyta information och diskutera underhållsfrågor.

Utifrån underhållsmöten tas en bruttolista över aktuellt underhållsbehov fram. Bruttolistan är bolagets samlingslista för identifierade och möjliga åtgärder. Som ett underlag till bruttolistan används PrioStöd (prioriteringsstödskartor) som är ett kartbaserat verktyg för att prioritera underhållsinsatser utifrån komponentstatus. Bruttolistan innehåller de två högst prioriterade åtgärderna från respektive prioriteringsstödslista och utgör ett väsentligt stöd vid framtagandet av nästa års förslag på åtgärder. Alla åtgärder på listan är att betrakta som möjliga och listade utan inbördes ordning.

Nettolistan är framtagen av fastighetsutvecklingsavdelningen och innehåller redan pågående projekt samt förslag på nya åtgärder som prioriterats. Det framtagna förslaget beräknas rymmas inom bolagets ekonomiska ramar och övergår till att utgöra åtgärdsplan efter att styrgrupp underhåll beslutat kring

dess omfattning. Styrgrupp underhåll utgörs av chef för fastighetsutveckling, alla distriktschefer, ekonomichef och vd.

Åtgärdsplan är en sammanställning av redan pågående projekt och de nya åtgärder bolaget prioriterat. Den är också ett verktyg vid prognostisering av projektens ekonomi och utgör underlag vid återkommande avstämningsmöten, där den gemensamt justeras och uppdateras.

För den långsiktiga finansiella planeringen i koncernen görs en 11-årig underhålls- och investeringsprognos. Planen syftar främst till att fånga bolagens nivå på framtida underhåll och investeringar och därmed påverka på kassaflödet. Den är viktig för den koncerngemensamma strategiska planeringen av vilka resurser som krävs och kan ställas till förfogande samt hur fördelningen mellan olika år och bolag blir.

Vi noterar att de beslut som bolaget fattar kring underhåll, exempelvis prioriteringar och nivå på åtgärder, påverkas av en mer eller mindre uttalad strategi för underhåll. Familjebostädernas strategi för underhåll är att åtgärderna är behovsstyrda, vilket bland annat innebär att underhållsinsatser inte bara planeras efter ingående komponenters tekniska livslängd utan efter en undersökning av det faktiska skicket. Bolagets styrelse har inte fattat något formellt beslut kring denna underhållsstrategi utan det är ett förhållningssätt som vuxit fram i samspel mellan förvaltningen och styrelsen.

2.3.2.2 Beaktande av hållbarhetsaspekter

Enligt ägardirektivet ska stadens bolag bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete.

Framtidenkoncernen har tagit fram en gemensam riktlinje för hur de allmännyttiga bolagens fastighetsunderhåll ska bedrivas. Ett övergripande mål med riktlinjen för varsam renovering är att alla renoverings- och ombyggnadsåtgärder ska genomföras med beaktande av ekonomiska, tekniska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter.

Stadshus AB har tagit fram en anvisning för ärendeberedning inom koncernen³ som tillsammans med Göteborgs Stads mall för beslutsunderlag ska säkerställa tillräckligt väl utformade beslutsunderlag. Av mallen framgår att samtliga beslutsunderlag ska innehålla bedömning av ärendet ur ekonomisk, ekologisk och social dimension.

Vi har granskat om bolaget har analyserat ekonomiska, tekniska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter före det att beslut fattas om större underhållsprojekt.

I beslutsunderlagen för samtliga granskade projekt redovisas effekter för olika perspektiv enligt gällande mall för ärendeberedning. Beskrivningen av

³ Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen, 2020-04-27

investeringsärendet innehåller mer information om de ekonomiska, tekniska och miljömässiga aspekterna av projektet jämfört med sociala aspekter. För samtliga av de granskade beslutsunderlagen anges att projekten följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenkoncernens riktlinjer. Som verktyg för att säkerställa rätt val av produkter, material och metoder använder bolaget Byggvarubedömningen.⁴

2.3.2.3 Uppföljning och hantering av avvikelser

Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll anger att bolagsstyrelsen ska se till att den är så informerad att den kan ta sitt ansvar för verksamheten och löpande fatta beslut om nödvändiga åtgärder och korrigeringar utan oskäligt dröjsmål. Enligt stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning ska projektuppföljningen vara av sådant slag att den ger styrelsen en möjlighet att agera snabbt vid kostnadsavvikelser.

Av Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar framgår att information om avvikelser, även i underhållsprojekt, ska lämnas till koncernstyrelsen två gånger per år. Särskild avvikelserapport ska lämnas om kostnadsavvikelsen överstiger 15 procent. Avvikelser som kan påverkas eller undvikas ska beslutas i enlighet med de avvikelsevenivåer som anges här nedan:

- < 15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av dotterbolag
- < 15 % (upp till maximalt 25 mnkr) fattas av Förvaltnings AB Framtidens vd
- > 15 % (eller över 25 mnkr) fattas av Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Vi har granskat om styrelsen har fått tillräcklig information om hur underhållet bedrivs och kostnadsutvecklingen på detta område, samt om bolaget har rapporterat avvikelser till moderbolaget i de fall som det är relevant.

Familjebostäder följer upp pågående underhållsprojekt månadsvis vid projektredovisning med ombyggnadschef, fastighetutvecklingschef samt Familjebostäders ekonomiavdelning. Återrapportering av underhållsprojekt sker till styrelsen tre gånger per år.

Två av de granskade projekten⁵ har redovisat ekonomiska avvikelser. Enligt tjänsteskrivelsen för det första projektet beror avvikelser till del på en underskattning av antalet hyresgäster som valt tillval avseende kök. I planeringsfasen räknade projektet med att 20 lägenheter skulle välja tillval, det vill säga ”nytt” kök. När förfrågan skickades ut till hyresgästerna ville 38 hyresgäster ha detta tillval. Avvikelsen har, enligt bolaget, drivits upp ytterligare i och med ett komplicerat förfrågningsunderlag på grund av koncernens riktlinje för varsam renovering samt brister i projekteringen. Totalt redovisar projektet kostnadsökningar om 6 mnkr vilket utgör 16 % av investeringsbeslutet. Avvikelserapporten har tillställts styrelsen i

⁴ Byggvarubedömningen är en icke vinstdriven ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om hållbarhetsbedömda byggvaror

⁵ Värmånad och Kustgatan

Familjebostäder som har hemställt hos styrelsen i Framtiden att godkänna avvikelserapporten.

Det andra projektet med avvikelse har en beräknad avvikelse på 15 mnkr från ursprungliga projektbudgeten om 100 mnkr. Avvikelserna beror enligt bolaget på mer omfattande smidesarbeten och därtill kopplade konsekvenser för entreprenadtid, planlösningar och installationer, mer omfattande miljösaneringar och utökning gällande trygghetslägenheter. Familjebostäders styrelse har godkänt avvikelserapporten men inte överlämnat den till Framtidens styrelse då avvikelsen inte överstiger 15 mnkr eller 15 %.

2.3.2.4 Säkerställande av hyresgästinflytande

Jordabalken (1970:994), 12 kap 18 d-e §§, anger att en fastighetsägare endast med hyresgästernas godkännande eller hyresnämndens tillåtelse får vidta standardhöjande åtgärder som har en betydlig påverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en väsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. I gemensamma delar av fastigheten krävs det att åtgärderna har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard, vilket definieras i lagen.

Av ägardirektivet framgår att i samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering anger att hyresgästerna ska få vara med och påverka omfattningen av de standardhöjande åtgärderna genom samråd inför planering av åtgärder. Riktlinjen innebär också att renovering utan standardhöjning ska genomföras i ca 20 procent av lägenheterna i samband med genomförande av renovering av en fastighet eller ett område. Riktlinjen anger vidare att varje hyresgäst ska ges möjlighet att påverka sin boendestandard och därmed boendekostnad.

Utifrån ovanstående har vi granskat om bolaget har:

- hållit samråd med hyresgästerna inför planering av underhållsåtgärder och gett hyresgästerna möjlighet att påverka sin boendestandard och boendekostnader,
- inhämtat hyresgästernas godkännande i samband med standardhöjningar eller väsentliga förändringar, samt
- utfört renovering utan standardhöjning i cirka 20 procent av lägenheterna i samband med genomförande av renovering av en fastighet eller område.

Bolaget har tecknat ett avtal om samrådsprocessen vid genomgripande ombyggnader med hyresgästföreningen.⁶ Avtalet syftar till att ange ramarna för samråd inför en genomgripande ombyggnad och omfattar större ombyggnadsprojekt som exempelvis stambyten. Avtalet beskriver även samrådsprocessen och det ansvar bolaget har i denna.

Utifrån avtalet med Hyresgästföreningen har Familjebostäder tagit fram en processkartläggning för ombyggnadsprocessen där hyresgästinflytandet hanteras. Det finns även en processbeskrivning för rollen *ombyggnadssamordnare* som praktiskt genomför många av momenten. Av processkartan framgår exempelvis ombyggnadssamordnarens ansvar för att sammanställa lista med utfallet efter hyresförhandling och ansvaret för kontakt med lokala hyresgästföreningar inför exempelvis evakueringar inför ett projekt.

Bolagets tillämpning av riktlinje för varsam renovering

I granskningen har vi identifierat att de olika allmännyttiga bostadsbolagen har tolkat riktlinjen för varsam renovering på olika sätt och utvecklat egna strategier för sitt underhållsarbete.

Bolaget har tolkat riktlinjen för varsam renovering och ”80/20-regeln” på så sätt att 20 procent av de renoverade lägenheterna ska lämnas utan standardhöjande insatser. Dock ska undantag kunna göras för åtgärder av kollektiv karaktär. Dessa lägenheter är sedan ”fredade” från hyreshöjande insatser. Bolagets tolkning har enligt de intervjuade medfört att kostnader för renoveringar/underhåll har ökat i och med att det mest ekonomiskt rationella arbetssättet inte alltid kunnat väljas.

Bolaget har testat olika lösningar för att bibehålla 20 procent av lägenheterna utan hyreshöjning. I ett av de granskade projekten fick hyresgästerna fritt välja huruvida de ville få renoverat med hyreshöjning eller inte. I ett annat projekt har de boende som vill ha standardhöjande underhåll, men bor i en lägenhet som bolaget bedömt ska renoveras utan standardhöjning, eller vice versa, erbjudits en lägenhet som uppfyller kraven inom projektet. Boenden har även kunnat stanna kvar i sin evakueringslägenhet så länge som den är av motsvarande eller lägre standard och storlek. I denna granskning ser vi att de allmännyttiga systerbolagen i koncernen delvis skiljer sig åt i tolkningen och tillämpningen av riktlinjen. Vi ser också att det pågår samtal i koncernen/rådet för Fastighetsutveckling bland annat kring vad som är standardhöjande åtgärder.

I beslutsunderlaget anges att de granskade projekten omfattas av riktlinjen för varsam renovering och därmed att 20 procent av lägenheterna ska lämnas utan hyreshöjande åtgärder. Inget av projekten som ingår i granskningen har avslutats och därmed följts upp på styrelsenivå ur denna aspekt.

⁶ 2018-07-01

I de granskade underhållsprojekten har bolaget genomfört hyresgästdialog enligt processen. Dialogens olika steg har mynnat ut i en överenskommelse med hyresgästföreningen inför hyresförhandlingen.

2.3.3 Bedömning

Lekmannarevisorernas övergripande bedömning är att Familjebostäders styrelse har säkerställt ett ändamålsenligt underhållsarbete i enlighet med gällande regelverk. Bolagets styrning, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet är överlag systematiskt och i enlighet med riktlinjen för varsam renovering. Samtidigt identifierar vi områden för förbättring.

Familjebostäder är en av stadens strategiska aktörer på bostads- och fastighetsmarknaden. Bolagets bostäder och områden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Det åvilar ett ansvar på bolaget att säkerställa ett långsiktigt och hållbart värde på fastigheterna. Underhåll av fastigheterna är således en av bolagets viktigaste processer. Beslut om underhållsåtgärder innehåller målkonflikter, avvägningar och prioriteringar som behöver hanteras.

Enligt vår bedömning kan styrningen utvecklas genom att bolagets styrelse beslutar om dess strategi för fastighetsunderhåll. Vi bedömer att bolagets styrelse bör fatta beslut om strategin för underhållet eftersom det av ägardirektiv och koncernens riktlinje för projekt och investeringar framgår att bolagets huvudsakliga uppdrag utgörs av förvaltningen av bostadsbeståndet. I styrelsens förvaltning av bolagets angelägenheter är underhållet en kärnprocess.

I granskningen av beslutsunderlag är vår bedömning att bolaget har analyserat ekonomiska, tekniska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter före det att bolagets styrelse och styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fattat beslut om de större underhållsprojekten. Detta är helt i linje med koncernens riktlinje för varsam renovering och stadshuskoncernens anvisning för ärendeberedning.

Vad gäller hyresgästernas inflytande över fastighetsunderhållet bedömer vi att avtalet med hyresgästföreningen om samrådsprocessen och rutinbeskrivningen för inhämtande av hyresgästgodkännande skapar förutsättningar för en strukturerad process som ger hyresgästerna en möjlighet till inflytande i planeringen och genomförandet av fastighetsunderhållet.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar lämnar vi följande rekommendation till bolagets styrelse:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att fatta beslut om bolagets underhållsstrategi.

2.4 Uppföljning av uthyrningsprocessen

Lekmannarevisorerna granskade år 2020 uthyrningsprocessen. Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendationer till styrelsen:

- Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att uppdatera bolagets interna uthyrningsregler så att de överensstämmer med Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.
- Lekmannarevisorerna 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.
- 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.

Vi har i år följt upp dessa rekommendationer genom intervjuer och dokumentstudier. Vi har tagit del av styrelsens yttrande med anledning av rekommendationerna.

2.4.1 Iakttagelser

Koncernens uppdaterade uthyrningsregler antogs och publicerades den första september 2020. Även nya tillämpningsregler har antagits av koncernen och gäller från och med första juni 2021.

Vad gäller bolagets egna uthyrningsregler har dessa reviderats och stämmer nu överens med Förvaltnings 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. Avstämning av information på hemsidan visar att den överensstämmer med koncernens policy.

Lekmannarevisorerna noterar även att kommunfullmäktige beslutat bifalla Förvaltnings AB Framtidens hemställan om avsteg från kommunfullmäktiges beslut att internomflyttningskän ska överföras till Boplats. Det innebär att diskussionerna i föregående års granskning om överföring av internomflyttningskän är löst.

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 bolaget erhåller information om vilka kontroller som Boplats Göteborg AB gör. Bolaget genomför ingen egen stickprovskontroll av uthyrningar. Bolaget sammanställer den uppföljning av uthyrningsprocessen som sker i en uthyrningsrapport som tillställs styrelsen. I uthyrningsrapporten redovisas exempelvis beviljade avsteg från policyn, ansökningar om andrahandsuthyrning och bosociala kontrakt. Även statistik från Boplats redovisas; antal förmedlade lägenheter, medel för antal dagar från

att lägenheten avpublicerades till kontrakt var skrivet och hur många ködagar som behövs i snitt.

För den tredje rekommendationen, gällande informationssystem, hänvisar bolaget till att bristerna har åtgärdats genom kompletterande beskrivning 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.

Vi har tagit del av den aktuella systemöversikten och noterar att den uppdaterats med information rörande regler, lagar, förordningar och avtalsrättsliga åtaganden för respektive informationssystem i enlighet med stadens styrande dokument. Vi har även tagit del av den upprättade och kompletterade förvaltningsbeskrivningen över bolagets ärendehanteringssystem. Den innehåller nu en beskrivning av tillämpliga regler, lagar, förordningar, avtalsrättsliga åtaganden med mera för det aktuella systemet.

2.4.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna ser positivt på att bolaget, tillsammans med systerbolagen inom koncernen, har adresserat frågan om uppföljning i uthyrningsprocessen.

Lekmannarevisorerna bedömer vidare att de reviderade interna uthyrningsreglerna nu är i överensstämmelse med den koncerngemensamma policyn och regler för uthyrning av bostäder.

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget har åtgärdat bristerna gällande informationssäkerhet med de redovisade åtgärderna

Lekmannarevisorernas sammantagna bedömning är att rekommendationerna anses omhändertagna.

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 i kommunen. Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses 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

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 förbättringsområden 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 bolagsstyrelsen 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