



# Gårdstensbostäder AB

– granskning av verksamhetsåret 2021

2022-01-19

Januari 2022

Titel: Gårdstensbostäder AB – granskning av verksamhetsåret 2021

Diarienummer: 0177/21

Lekmannarevisorer: Bengt-Åke Gellerstedt och Lars-Gunnar Landin

Yrkesrevisor: Josephine Massie

[www.goteborg.se/stadsrevisionen](http://www.goteborg.se/stadsrevisionen)

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
1.1	Sammanställning av rekommendationer.....	5
<b>2</b>	<b>Granskning av verksamheten .....</b>	<b>6</b>
2.1	Grundläggande granskning.....	6
2.1.1	lakttagelser .....	6
2.1.2	Bedömning.....	6
2.2	Fastighetsunderhåll.....	7
2.2.1	Utgångspunkter i granskningen .....	7
2.2.2	lakttagelser .....	8
2.2.3	Bedömning.....	13
2.3	Uppföljning av uthyrningsprocessen .....	14
2.3.1	lakttagelser .....	14
2.3.2	Bedömning.....	15
<b>3</b>	<b>Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering.....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Språkbruk och revisionstermer .....</b>	<b>17</b>

# 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 fastighetsunderhåll:** Lekmannarevisorerna har granskat bolagets arbete med fastighetsunderhåll. Bolagets styrelse bedöms överlag ha säkerställt att bolaget bedriver ett ändamålsenligt underhållsarbete i enlighet med gällande regelverk. Samtidigt identifierar vi vissa förbättringsområden. Vi lämnar därför två rekommendationer till styrelsen (se tabellen sist i sammanfattningen).
- **Uppföljning av uthyrningsprocessen:** Lekmannarevisorerna granskade år 2020 uthyrningsprocessen. Två rekommendationer gavs varav en handlade om att styrelsen behövde utveckla sin uppföljning av uthyrningen och den andra handlade om att styrelsen behövde definiera kraven som ställs på personer som ska få tillgång till information och informationssystem. Vår uppföljande granskning visar att en rekommendation kvarstår.
- **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 våra rekommendationer.

## 1.1 Sammanställning av rekommendationer

Område	Rekommendation
Fastighetsunderhåll	<p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att fatta beslut om bolagets underhållsstrategi.</p> <p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter beskrivs i underlagen inför beslut om större underhållsprojekt.</p>
Uppföljning av uthyrningsprocessen (2020)	<p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att definiera kraven som ställs på personer som ska få tillgång till information och informationssystem, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet.</p>
Systematiskt brandskyddsarbete (2018)	<p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla bolagets uppföljning av lokalhyresgästavtal.</p> <p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att se till att få återrapportering av om bolagets rutiner avseende SBA är ändamålsenliga, statusen på SBA samt om bolaget har en acceptabel säkerhetsnivå.</p>

## 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, en fördjupning 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
- kvalitet på beslutsunderlag

#### 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 Fastighetsunderhåll

### 2.2.1 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 bolagsstyrelsen 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 gentemot 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
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering<sup>1</sup>
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendebereidning inom koncernen, 2020-04-27
- Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden
- Ägardirektiv för Gårdstensbostäder

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

Granskningen omfattar:

---

<sup>1</sup> 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.

- 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.

## 2.2.2 Iakttagelser

### 2.2.2.1 Strategi, organisation och processer för underhåll

Gårdstensbostäder är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Styrelsen svarar för genomförandet av uppdraget 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, Stadshuset 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.

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.

Gårdstensbostäders arbete med underhåll utgår från bolagets egen underhållsstrategi som innebär att bolaget i möjligaste mån undviker standardhöjningar och därmed även hyreshöjningar. Strategin kallas ’Hel-o-Ren’ då den går ut på att bolaget strävar efter att behålla komponenter som fortfarande fungerar tillfredsställande (som är ”hela och rena”) vid både utvändigt och invändigt underhåll.

I praktiken innebär Gårdstensbostäders underhållsstrategi till exempel att bolaget genomgående relinrar badrum istället för att byta stammarna. Genom att lägga nya rör i de befintliga stammarna förlängs stammarnas livstid och bolaget skjuter upp de omfattande ingrepp i en fastighet som ett stambyte innebär. Vid



relining kan hyresgästerna bo kvar i sina lägenheter och kostnaden för åtgärden blir väsentligt mycket lägre än för ett stambyte. Företaget som genomför reliningen lämnar en garanti på 10 år. Gårdstensbostäder räknar dock med att de nya rören ska hålla i minst 50 år.

Gårdstensbostäders styrelse har inte uttryckligen beslutat om underhållsstrategin utan den har följt med sedan bolaget bildades. I verksamhetsplanen för 2021, som styrelsen har fattat beslut om, finns dock skrivningar om strategin med. Strategin finns också beskriven i Gårdstensbostäders publikation "Varsam renovering" från 2018.

Bolaget har underhållsplaner på både kort och lång sikt. Dels har man en 11-årig långtidsprognos där bolaget har uppskattat vilka underhållsåtgärder som behöver göras i Gårdstens tre områden och vad det kommer att kosta. Långtidsprognosen (11-årsplanen) är ett levande dokument och bolaget kan behöva prioritera om snabbt om andra behov uppstår. I bolagets verksamhetsplan ingår de projekt som styrelsen har beslutat om. Bolaget har även en årlig projektportfölj där även de mindre underhållsprojekten finns med. Varje huschef har dessutom en årlig budget och verksamhetsplan för det inre underhållet i de hus som de ansvarar för.

Gårdstensbostäder har sju huschefer som arbetar direkt under bolagets vd. De organiseras av en huschef som ingår i bolagets ledningsgrupp. Huscheferna har stort ansvar för att förvalta fastigheterna och se till att de är i bra skick. De ansvarar för att inventera inre och yttre underhållsbehov, inklusive gårdarna, vilket görs under de dagliga morgonrundor som huscheferna gör i sina områden. Vid behov av specialistkompetens för besiktning av fastigheterna tas konsulter in.

Det finns inte dokumenterade rutiner för Gårdstensbostäders underhållsprocess utan det är ett inarbetat arbetssätt.

Det planerade underhållet utgår från huschefernas besiktningar, information i systemstödet Fast2 samt bolagets kunskap om fastigheterna. Till exempel är vissa av husen mer utsatta för väder och vind än andra och behöver därmed underhållas tidigare. Stora lägenheter behöver också underhållas tidigare än mindre på grund av att badrum och kök slits mer i lägenheter med många hyresgäster. I Fast2 finns alla fastigheter, lägenheter och komponenter (som till exempel tvättställ) i lägenheterna inlagda. Man kan se komponenternas ålder och utifrån denna information boka in besiktningar i lägenheterna för att undersöka om något behöver åtgärdas. Den slutliga prioriteringen, inför beslut i styrelsen, av vilka underhållsprojekt som ska göras nästkommande år görs tillsammans av vd, ekonomiansvarig och huschefen som ingår i bolagets ledningsgrupp.

Förvaltningsavdelningen och huscheferna arbetar tätt ihop och beslutar om hur upphandlingen av underhållsåtgärder ska ske. Gårdstensbostäder använder sig av delad entreprenad när det är möjligt. Det görs till exempel vid fönsterbyte

där fönstren köps in separat. Varje huschef har kontakt med entreprenörerna för sina underhålls- och investeringsprojekt. När inre eller yttre underhåll har genomförts i en fastighet ansvarar huschefen för att dokumentera det i Fast2.

Bolagets årliga projektportfölj stäms av internt minst en gång per månad. Ekonomiansvarig bistår huscheferna med ekonomisk uppföljning för att säkerställa att projekten håller budget. Projektmöten resulterar i en projektrapport där status för projekten beskrivs. Av rapporten framgår bland annat projektets kalkylerade kostnad, hur stora kostnader som hittills upparbetats samt om projektet ska pausas på grund av Covid-19-pandemin.

Huscheferna har huschefsmöten en gång i månaden vid vilka behovet av underhåll utifrån genomförda besiktningar diskuteras och huschefernas verksamhetsplaner och budgetar följs upp.

### **2.2.2.2 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 koncernen<sup>2</sup> 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.

Styrelsen fattar beslut om enskilda investeringar som överstiger tre miljoner kronor. Under 2021 till och med november har styrelsen fattat beslut om underhållsprojekt vid sex tillfällen.

I vår granskning av beslutsunderlagen till investeringsärendena har vi sett att projekten i fem av sex fall föregås av pilotprojekt där underhållsmetoderna först har testats i liten skala. I beslutsunderlagen beskrivs kostnads kalkyler och tekniska analyser genomgående. Större variation finns när det gäller analys av ekologiska och sociala dimensioner. I tre av ärendena saknas analys av den

---

<sup>2</sup> Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen, 2020-04-27

ekologiska dimensionen och i fem fall saknas analys av den sociala dimensionen.

Lekmannarevisorerna har fått in dokumentation från bolaget som visar att bolaget har ställt krav på entreprenörer utifrån social och miljömässig hänsyn även i de fall när information om detta saknats i styrelsens beslutsunderlag.

### **2.2.2.3 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 avvikelsernivåer 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.

Vår granskning visar att styrelsen under året har fått information om status i underhållsprojekten (maj) samt information om hur kostnaderna för reparationer och underhåll utvecklas gentemot prognos (maj, augusti och september).

En risk som finns med i styrelsens samlade riskbild och internkontrollplan för 2021 handlar om risken för att yttre underhåll ej läggs in i Fast2 när det är genomfört. Konsekvensen skulle då kunna bli att planering av underhållsarbete försvåras. Risken kontrolleras genom att bolagets ekonomiassistent gör stickprov i Fast2 på projekt för yttre underhåll.

Bolaget följer upp avvikelser som uppstått gentemot långtidsprognosen som rapporterats till moderbolaget.

I vår granskning har vi inte identifierat något underhållsprojekt med avvikelser som varit relevanta att rapportera till moderbolaget.

### **2.2.2.4 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 skall 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 cirka 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.

Gårdstensbostäders underhållsstrategi innebär att bolaget undviker att göra standardhöjande åtgärder och väsentliga förändringar i sina områden. I och med detta behövs inte hyresgästernas formella godkännande av åtgärder, då dessa syftar till att bevara fastigheternas skick och funktion.

Vi har valt ut två underhållsåtgärder som bolaget arbetar med under 2021 och tittat närmre på vilka åtgärder det är som görs och vilket samråd som har hållits med hyresgästerna.

Den ena åtgärden är en upprustning av gårdar, till en kostnad av cirka två miljoner kronor. Projektet ska inte resultera i några väsentliga förändringar utan gårdarna ska se ut som tidigare med samma material och utseende fast med nya komponenter. Hyresgästerna har inte haft inflytande över vad som ska göras men har fått information om när projektet kommer att genomföras.

Den andra underhållsåtgärden är renovering av åtta badrum på Salviagatan, till en kostnad av cirka 760 000 kronor totalt. Helrenoveringen innebär att behålla samma standard som tidigare men att åtgärda brister som identifierats vid besiktning. Omfattningen av de åtgärder som görs kan skilja sig åt mellan olika

badrum eftersom bolaget väljer att behålla porslin och andra komponenter som är i tillräckligt gott skick. Hyresgästerna har viss möjlighet till inflytande över när renoveringen ska ske och får välja mellan två färger på ny badrumsmatta, om denna byts. Gårdstensbostäders underhållsstrategi innebär att hyresgästerna inte har möjlighet att göra tillval.

Gårdstensbostäder arbetar för att främja boendeflytande på olika sätt. Styrelsen består till största del av hyresgäster, huscheferna har i uppdrag att vara ute i sina områden och föra dialog med hyresgästerna, och bolaget arrangerar i vanliga fall möten inför renoveringar av till exempel tvättstugor eller garage så att hyresgästerna ska kunna bli informerade om eventuella förändringar och kunna komma med synpunkter. Under pandemin har dessa möten inte hållits. Hyresgästerna informeras om vad som ska ske i husen och på gårdarna genom information i trappuppgångarna och i bolagets nyhetsbrev ”Gårdstensbladet”.

### 2.2.3 Bedömning

Lekmannarevisorernas övergripande bedömning är att Gårdstensbostäders 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.

Gårdstensbostäder 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.

För att stärka systematiken i bolagets underhållsprocess bedömer vi att Gårdstensbostäders rutiner kopplade till underhåll bör dokumenteras. Vi har även identifierat att analyser av ekologiska och sociala dimensioner inte alltid framgår i styrelsens beslutsunderlag inför beslut om underhållsprojekt. Vår bedömning är att sådana aspekter bör belysas för att styrelsen ska få bättre insikt i åtgärdernas konsekvenser och bolaget ska leva upp till krav i ägardirektiv, riktlinjen för varsam renovering samt anvisningen för ärendeberedning.

När det gäller hyresgästernas inflytande över fastighetsunderhållet bedömer vi att Gårdstensbostäders underhållsstrategi är i linje med ambitionen i riktlinjen för varsam renovering om att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Genom att konsekvent undvika standardhöjningar vid underhållsarbete innebär Gårdstensbostäders strategi att bolaget går längre i sin ambition än vad de andra allmännyttiga bostadsbolagen gör. Gårdstensbostäders hyresgäster har i och med detta inte samma möjligheter att påverka sin boendestandard som hyresgäster hos de övriga allmännyttiga bostadsbolagen. Gårdstensbostäders hyresgäster behöver å andra sidan inte vara oroliga för att underhållsarbete i deras lägenheter och bostadsområden ska leda till hyresökningar som kan tvinga dem att flytta.

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

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att fatta beslut om bolagets underhållsstrategi.*

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter beskrivs i underlagen inför beslut om större underhållsprojekt.*

## **2.3 Uppföljning av uthyrningsprocessen**

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

*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 definiera kraven som ställs på personer som ska få tillgång till information och informationssystem, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet.*

Vi har i år följt upp dessa rekommendationer genom dialog med bolaget och granskning av styrelsens uppföljning.

### **2.3.1 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.

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.

Vi har tagit del av styrelsens yttrande med anledning av rekommendationerna. Styrelsen beskriver att de kommer att följa upp uthyrningen av bostäder två gånger per år, ett tillfälle på våren och ett på hösten, med start 2021-05-06. Vi har kunnat se att styrelsen genom uppföljningen får information om statistik från uthyrningen, exempelvis i form av medeltal för hur många som intresseanmält sig för en lägenhet i Gårdsten, hur lång tid förmedlingen tar och hur hög årshyran är per kvadratmeter.

Vi noterar att bolagets rutin för hantering av ny hyresgäst samt kontraktsskrivning har uppdaterats för att förtydliga roller och hantering.

Angående rekommendationen om informationssäkerhet har bolaget angett att de har påbörjat ett informationssäkerhetsarbete men har pausat i avvaktan på att Framtidenkoncernen ska anställa en informationssäkerhetsstrateg.

### **2.3.2 Bedömning**

Lekmannarevisorerna bedömer att styrelsen har utvecklat sin uppföljning av uthyrningsverksamheten i och med de rapporter som bolaget får. Den första rekommendationen bedöms därmed vara omhändertagen.

Vad gäller rekommendationen om informationssäkerhet bedömer lekmannarevisorerna att rekommendationen kvarstår och att styrelsen fortsatt behöver säkerställa att kraven som ställs på personer som ska få tillgång till information och informationssystem definieras, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet.

### 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](http://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](mailto:stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se)**

**[www.goteborg.se/stadsrevisionen](http://www.goteborg.se/stadsrevisionen)**