



# **Bostads AB Poseidon AB**

## **– granskning av verksamhetsåret 2021**

**2022-01-26**

Januari 2022

Titel: Bostads AB Poseidon – granskning av verksamhetsåret 2021

Diarienummer: 0183/21

Lekmannarevisorerna ska 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 sed kräver. Utifrån en risk- och väsentlighetsbedömning beslutar lekmannarevisorerna om den granskning som ska genomföras på bolaget.

Lekmannarevisorerna ska enligt lag biträdas av sakkunniga i sådan utsträckning som behövs för att utföra granskningen enligt god sed. I Göteborgs Stad biträds lekmannarevisorerna av stadens revisionskontor. Revisionskontorets resultat och bedömningar redovisas i föreliggande granskningsredogörelse, vilket utgör underlag till lekmannarevisorernas uttalande i granskningsrapport som tillställs bolagsstämman (ABL 10 kap. 5 §).

Parallellt med lekmannarevisionen utförs revision av bolaget av (auktoriserad) revisor (ABL 9 kap. 1 §). Revisorn har till uppgift att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorerna och revisorn. Under granskningsåret sker dialog och samverkan mellan lekmannarevisorerna, revisionskontoret och revisorn.

Lekmannarevisorer: Torbjörn Rigemar och Tore Svensson

Yrkesrevisor: Jesper Wigh

[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	Hantering av bidrag till Hyresgästföreningen .....	7
2.2.1	Utgångspunkter i granskningen .....	7
2.2.2	lakttagelser .....	7
2.2.3	Bedömning .....	9
2.3	Fastighetsunderhåll .....	10
2.3.1	Utgångspunkter i granskningen .....	10
2.3.2	lakttagelser .....	11
2.3.3	Bedömning .....	17
2.4	Uppföljning av grundläggande granskning .....	18
2.4.1	lakttagelser .....	18
2.4.2	Bedömning .....	18
2.5	Uppföljning av uthyrningsprocessen .....	18
2.5.1	lakttagelser .....	19
<b>3</b>	<b>Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering</b> .....	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Språkbruk och revisionstermer</b> .....	<b>22</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. Lekmannarevisorerna ska enligt lag biträdas av sakkunniga i sådan utsträckning som behövs för att utföra granskningen enligt god sed. I Göteborgs Stad biträds lekmannarevisorerna av stadens revisionskontor. Iakttagelser och bedömningar som redovisas i föreliggande granskningsredogörelse företräder revisionskontorets samlade uppfattning utifrån genomförd granskning.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att delar av bolagets verksamhet behöver förbättras. Därför lämnas 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.

- **Grundläggande granskning:** Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Revisionskontorets översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.
- **Hantering av bidrag till Hyresgästföreningen:** Granskningen syftar till att bedöma om bolaget har ändamålsenliga rutiner för hantering av bidrag till Hyresgästföreningen. Revisionskontorets översiktliga bedömning är att avtalet är utformat på ett sådant sätt att kraven i riktlinjen för intern styrning och kontroll uppfylls.
- **Granskning av fastighetsunderhåll:** Granskningen syftar till att bedöma om bolagsstyrelsen säkerställer att bolaget bedriver ett ändamålsenligt underhållsarbete i enlighet med gällande regelverk. Revisionskontorets 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 rekommendationer som lämnades vid förra årets granskning. Revisionskontoret bedömer att bolaget omhändertagit samtliga tre rekommendationer.
- **Uppföljning av grundläggande granskning:** Vi har granskat om bolaget har tagit hand om den rekommendation avseende hantering av ärenden av

principiell beskaffenhet som lämnades i förra årets granskning. Revisionskontorets bedömning är att bolaget har omhändertagit rekommendationen.

- **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 en rekommendation (se tabellen sist i sammanfattningen).

## 1.1 Sammanställning av rekommendationer

Område	Rekommendation
Granskning av fastighetsunderhåll	Styrelsen rekommenderas att fatta beslut om bolagets underhållsstrategi.
Systematiskt brandskyddsarbete	Styrelsen rekommenderas 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. I granskningen har lekmannarevisorerna biträttats av revisionskontoret.

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 revisionskontoret 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

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

## 2.2 Hantering av bidrag till Hyresgästföreningen

### 2.2.1 Utgångspunkter i granskningen

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget har ändamålsenliga rutiner för hantering av bidrag till Hyresgästföreningen. Med ändamålsenliga rutiner menas om utbetalningar och uppföljningar sker i enlighet med avtal och stadens allmänna principer samt på ett transparent och rättssäkert sätt. Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har bolaget gällande avtal med Hyresgästföreningen?
- Är avtalen förenliga med de principer som anges i riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll, regler för attest i Göteborgs Stad samt policy och riktlinje mot mutor för Göteborgs Stad?
- Hanterar bolaget bidragen till Hyresgästföreningen på ett sätt som stämmer överens med avtalen och stadens regelverk på detta område?

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

- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll
- Regler för attest
- Policy och riktlinje mot mutor
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering

Revisionskontoret har genomfört granskningen genom dokumentstudier och intervju med tjänstepersoner på bolaget.

### 2.2.2 Iakttagelser

#### 2.2.2.1 Avtalens utformning

Förvaltnings AB Framtiden har tillsammans med de bostadsförvaltande bolagen tagit fram ett nytt ramavtal för boendeinflytande som ersättning för det tidigare som togs fram 2016. Avtalet, med bilagor, har tecknats mellan Poseidon och Hyresgästföreningen den 18 december 2020. Enligt avtalet har Hyresgästföreningen mandat att förhandla för samtliga lokala hyresgästföreningar.

Bidrag till Hyresgästföreningen betalas i form av boendeinflytandemedel och verksamhetsmedel. Boendeinflytandemedel förhandlas varje år mellan Poseidon och Hyresgästföreningen och är avsedda för utveckling av boinflytande. Det kan handla om större projekt och riktade insatser. Samtliga hyresgäster är med och betalar boendeinflytandemedel via sin hyra. Verksamhetsmedel förhandlas varje år och finansierar lokala hyresgästföreningars verksamhet. Alla hyresgäster i det bostadsområde där föreningen har sin verksamhet betalar detta

via sin hyresavi. Samverkan mellan parterna är organiserade på sätt som anges i ramavtalet.

- Boendeflytandekommittén (BIK) utgör den övergripande nivån av samverkan och består av 2 – 4 ledamöter per part. BIK sammanträder efter behov, men ska ha minst 4 möten per år. BIK har till uppgift att fatta beslut, förankra, kommunicera och att följa upp boinflytande- och verksamhetsmedel enligt framtagna mallar och processer.
- Den lokala hyresgästföreningen (LH) företräder alla hyresgäster inom ett givet bostadsområde. Ledamot i LH måste därför bo i det givna bostadsområdet för att kunna delta.
- Lokalt samråd: Samrådsgruppen träffas för samrådsmöte, helst vid två tillfällen per år. Som en del av samrådsförandet ska samtliga boende bjudas in till Bomöten i sitt bostadsområde. Samråden är ett forum för information, dialog och påverkan mellan den lokala hyresgästföreningen och bolaget. Den lokala hyresgästföreningen ska efter samrådsmötet informera övriga hyresgäster om vilka frågor som diskuterats och eventuella beslut som fattats. Bolaget ska vara behjälpligt att föra ut informationen.

### ***Olika former av bidrag***

Avtalet reglerar de två former av bidrag som betalas ut – boinflytandemedel och verksamhetsmedel.

#### *Boinflytandemedel*

Boendeflytandekommittén ansvarar för att initiera och ta fram en treårig utvecklingsplan per bolag. Utvecklingsplanen kan innehålla både kortare och längre projekt. Alla aktiviteter ska understödja ramavtalets syfte och övergripande mål, och BIK kan stoppa projekten om de kraftigt avviker från planen eller har brister i projektledning, ekonomisk redovisning eller liknande. Beslut om budget tas för kommande år medan resterande år i utvecklingsplanen endast är inriktningsbeslut.

Kostnaderna för utvecklingsplan och projekt samlas i en budget och BIK äskar medel hos bolagets ledning.

Uppföljning ska ske dels i form av ekonomisk uppföljning, dels i form av en slutrapport där projektuppfyllelse och annat redovisas.

#### *Verksamhetsmedel*

Verksamhetsmedel ska användas till verksamhet där alla hyresgäster i området kan delta. Verksamheten ska sträva efter att nå så många olika målgrupper av hyresgäster som möjligt genom dessa aktiviteter.

Verksamhetsmedlen äskas årligen av lokal hyresgästförening från boendeflytandekommittén. Innan LH begär pengar ska förslag till verksamhet tas fram av hyresgästerna på ett bomöte i området dit samtliga boende ska



bjudas in. Hyresgästföreningen ansvarar för att sammanställa LHs äskanden och överlämna dem tillsammans med ekonomisk halvårsavstämning för innevarande år.

Beviljade verksamhetsmedel redovisas vid två tillfällen. Dels genom halvårsuppföljning i oktober, dels genom slutredovisning i april.

Vid misstankar om misskötsel ska detta framföras vid kommande BIK-möte. BIK har att avgöra om den aktuella aktiviteten ska pausas eller om ärendet ska gå till Hyresgästföreningen för utredning. I sådana fall ska Hyresgästföreningen överlåta till sina revisorer att granska den genomförda verksamheten. Hyresgästföreningens regionstyrelse tar sedan beslut i ärendet och återkopplar till BIK.

### **2.2.2.2 Poseidons hantering av bidrag**

Avtalet reglerar deltagandet i Boendeinflytandekommittén som hanterar ansökningar från Hyresgästföreningen. Enligt avtalet har Poseidon tre deltagare som tillsammans med representanter från Hyresgästföreningen beslutar om aktiviteter. Utbetalningar av beslutade aktiviteter sker mot faktura och följer då bolagets gängse rutiner, bland annat med flera attestanter.

Vid intervju med bolaget framkommer att boendeinflytandekommittén fått ansökningar för 2021, men att dessa i vissa fall lämnats in på de gamla blanketterna. Anledningen till detta anges vara att det nya avtalet gäller från 2021 samt att många lokala hyresgästföreningar inte haft verksamhet på grund av pandemin. Vidare innebär detta att utfallet av 2020 års verksamhet inte alltid redovisats enligt den nya rutinen.

Vi har tagit del av halvårsuppföljningen avseende verksamhetsmedel. Av totalt 1,14 miljoner beviljade medel har endast 200 000 kronor använts. I en kommentar i halvårsredovisningen anges att det inte sker någon redovisning av hur verksamhetsmedel använts under 2021 på grund av att verksamhetsmedlen betalades ut efter 30 juni 2021.

### **2.2.3 Bedömning**

Framtidenkoncernens nya ramavtal mellan de bostadsförvaltande bolagen och Hyresgästföreningen syftar till att öka transparensen och möjligheten till uppföljning. Avtalets delar ger god möjlighet att kontrollera projekt dels innan de startar genom exempelvis projektbeskrivningar, under projektets gång genom halvårsavstämningar och vid projektavslut. Revisionskontoret bedömer att avtalet är utformat på ett sådant sätt att kraven i riktlinjen för intern styrning och kontroll uppfylls.

Då avtalet med hyresgästföreningen tecknades först efter att ansökningar om verksamhets- och boendeinflytandemedel lämnades in, har årets lämnade medel inte följts upp i enlighet med ramavtalet. Vi har därmed inte kunna granska

tillämpningen av avtalet i de delarna. Revisionskontoret bedömer att det är viktigt att styrelsen säkerställer att ramavtalet och det nya arbetssättet implementeras under 2022. Vi kommer att följa upp frågan under kommande år.

## 2.3 Fastighetsunderhåll

### 2.3.1 Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna i de fyra allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborgs Stad har beslutat om granskning av fastighetsunderhåll. 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 renovering<sup>1</sup>
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Ägardirektiv för Bostads AB Poseidon

---

<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.

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.

Granskningen av fastighetsunderhåll har genomförts genom dokumentstudier, intervjuer samt stickprovsgranskning. I stickprovsgranskningen har tre underhållsprojekt per bolag valts ut.

Granskningen omfattar:

- 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 lakttagelser**

### **2.3.2.1 Strategi, organisation och processer för underhåll**

Bostads AB Poseidon 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, kommunstyrelse, 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.

Med utgångspunkt i revisionskriterierna ovan har revisionskontoret 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*

Poseidon är organiserat med ett antal distrikt som förvaltar de fastigheter som befinner sig inom distriktets geografiska område. Distrikten leds av en distriktschef och har två eller tre fastighetsförvaltare som har det affärsmässiga ansvaret för en eller flera fastigheter. I rollen ingår att utveckla, bevara och förädla fastigheterna samt säkerställa att kunderna är nöjda och att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer. Fastighetsförvaltaren är chef och personalansvarig för 5 – 7 husvärdar. Fastighetsförvaltaren ansvarar för det löpande och planerade underhållet av sina fastigheter och ska säkerställa att det sker på bästa sätt tillsammans med husvärdarna och distriktets fastighetsingenjör.

För sammanställning och kontroll av bolagets totala underhållsplan svarar chef för Fastighetsutvecklingsavdelningen. Under 2020 inrättades funktionen ombyggnadschef som chef för ombyggnadsenheten på avdelningen som har till uppgift att hålla samman och driva bolagets underhållsportfölj för projekt över en viss storlek eller komplexitetsgrad. Denna roll inrättades för att få bättre kontroll och framdrift av bolagets större underhållsprojekt.

Underhållsplaneringen utgår från den kunskap husvärdarna besitter kring ”sina” fastigheter. Husvärdarna identifierar tillsammans med fastighetsförvaltarna de underhållsbehov som finns i distriktet. Vid inventeringen används dels information om tidigare utförda underhållsinsatser och de ingående komponenternas tekniska livslängd, dels resultat från stickprov från enskilda lägenheter och bedömningar av skicket på den aktuella fastigheten.

Distriktens sammanställning av det aktuella underhållsbehovet lyfts till fastighetsutvecklingsavdelningen som tillsammans med distrikten prioriterar bland de föreslagna underhållsåtgärderna.

Poseidon har som strategi att samla flera större underhållsåtgärder innan ett projekt startas. Enligt de intervjuade medför detta både minskade kostnader för bolaget i form av exempelvis lägre upphandlingskostnader, lägre etableringskostnader för entreprenören och minskad störning för de boende.

Granskningen visar att Poseidon saknar ett heltäckande systemstöd för sin underhållsplanering. I nuläget hanteras fastighetsdata och underhållsplanering i systemet Fast2 och i excelark. Enligt de intervjuade beror kvaliteten på det material som är inlagt i Fast2 mycket på ambitionsnivån på den som hanterat informationsuppdateringen. Detta kan leda till osäkerheter vid underhållsplaneringen då det kan finnas osäkerhet om vad som tidigare åtgärdats.

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 påverkan 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.

Revisionskontoret 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. Bolagets strategi för underhållsåtgärder innebär utöver att man strävar efter att ”paketera” underhållsåtgärder även att våtutrymmen fuktsäkras med nya tätskikt och att exempelvis skalskydd byts vid slutet av dess tekniska livslängd. Poseidons styrelse har inte fattat något formellt beslut kring denna underhållsstrategi utan det är ett förhållningssätt som vuxit fram i samspel mellan bolaget och dess styrelse.

### **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 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.

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

De fullständiga beslutsunderlag inför investeringsbeslut i styrelsen vi har granskat innehåller förutom kortfattade beskrivningar av de föreslagna investeringarnas påverkan i de ovan nämnda dimensionerna i tjänsteutlåtande till styrelsen, även utförligare beskrivningar av de ekonomiska, tekniska och miljömässiga förutsättningarna för projekten. För samtliga av de granskade beslutsunderlagen anges att projekten följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenkoncernens, eller i ett fall Poseidons, riktlinjer.

---

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

### 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.

Revisionskontoret 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.

Poseidons styrelse får information om investerings- och underhållsplan 2 gånger per år. Utöver det rapporteras projekt löpande till styrelsen.

Stickprovsgranskningen visar att för de granskade projekten finns inga avvikelser att rapportera.

Vi har också tagit del av den halvårsvisa uppföljningen av investeringsportföljen som Framtidens styrelse tillställs. Av uppföljningen framgår att en avvikelserapport upprättats avseende en avvikelse som enligt prognos kommer att överstiga 15 procent.<sup>3</sup> Den samlade avvikelserapporteringen till Poseidons styrelse var, enligt prognos, 68 mnkr. Av beslutsunderlaget framgår att Poseidons styrelse först tillställts avvikelserapporten som ett informationsärende, och att avvikelserapporten presenteras för styrelsen i Framtiden vid mötet i september. I avvikelserapporten redovisas de ökade kostnaderna som uppstått i projektet samt anledningar till att de uppstått. Värt att notera är att entreprenören upphandlades för 45,5 mnkr över budget, eller 23 procent. Anledningen till denna avvikelse är enligt avvikelserapporten att det förbisågs att tillval inte låg med i kontraktet. Detta uppdagades vid en genomgång av projektekonomi inför att avvikelserapporten togs fram.

### 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

---

<sup>3</sup> Projekt 9738, Övre Lövgärdet, etapp 4, 2021-03-23

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 revisionskontoret 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.

Poseidons process för hyresgästdialogen är dokumenterad som en del av bolagets Byggprocess.<sup>4</sup> I processen definieras de deltagande parterna från bolagets sida; ombyggnadsenhet, distrikt och hyresförhandlare. Av processkartläggningen framgår vilket ansvar de olika parterna har för processen. Processen är beskriven på en relativt övergripande nivå.

Arbetsflödet beskrivs enligt processbeskrivningen så att projektchef/ledare fastställer nödvändiga åtgärder och utförande i projektet inför dialog med hyresgästerna. Distriktet ansvarar för att informationsbrev skickas till hyresgästerna samt för att ett inledande möte med Hyresgästföreningen hålls inför ett bomöte dit samtliga hyresgäster bjuds in. Ombyggnadssamordnaren tillsammans med distriktet genomför sedan en hyresgästanalys där en risk/behovsanalys tas fram. Omfattning på underhållsinsatsen samt nya förväntade hyresnivåer diskuteras i samrådsmöten, där representanter för de

---

<sup>4</sup> Fastställd byggprocess, 2021-08-24

boende, Hyresgästföreningen samt representanter för bolaget deltar. De nya hyrorna är underlag för en förnyad hyresförhandling. Om samtliga hyresgäster inte lämnar ett ombyggnadsintyg, det vill säga godkänner åtgärderna samt den nya hyran, lämnas ärendet till hyresnämnden. Efter beslut i hyresnämnden, alternativt att samtliga hyresgäster lämnar ombyggnadsintyg, kan projektet gå över i produktionsfas.

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

Poseidons tolkning av riktlinjen för varsam renovering har resulterat i att bolaget presenterar fyra nivåer på underhållsåtgärderna; *mikro*, *mini*, *midi* och *maxi*. Respektive nivå ska i möjligaste mån tas fram tillsammans med hyresgästerna vilket leder till variation mellan olika projekt. Mikro är den nivå som de 20 procenten av lägenheterna som inte ska få hyreshöjande åtgärder renoveras till. De lägenheter som väljs ut till mikro-nivån undantas från standardhöjande åtgärder, även efter att projektet avslutats. Det vill säga att de lägenheter som valts till mikro-nivå inte kommer att få standardhöjande åtgärder senare, eller att de boende i dessa lägenheter kan välja ytterligare tillval i ett senare skede. Projektets styrgrupp, alternativt projektledare för mindre projekt, väljer vilka lägenheter som ska omfattas av mikro-nivån. Enligt Poseidons tillämpningsanvisning för riktlinjen väljs lägenheterna för mikro-nivå enligt två principer;

- I projekt som omfattar ett helt område kan samtliga lägenheter med nivå mikro placeras i en eller flera enskilda huskroppar.
- I projekt som omfattar en eller några få huskroppar väljs de lägenheter som har sämst egenskaper utifrån kvalitetshyra.

Av intervjuer framgår dessutom att bolaget tillämpar en princip där de boende med längst boendetid får förtur till att välja mikro-alternativet om det är fler boende som önskar det än 20 procent.

I våra tre stickprov är det två projekt<sup>5</sup> som omfattas av riktlinjen för varsam renovering. Det tredje projektet avser en tomställd fastighet utan hyresgäster och omfattas därmed inte av kravet på att inhämta hyresgästernas samtycke.

I ett av de ingående projekten<sup>6</sup> genomfördes en förnyad hyresgästdialog efter att beslut togs att projektet skulle omfattas av den nya riktlinjen för varsam renovering. För båda de granskade projekten kan vi se att bolaget har hållit hyresgästdialog. Däremot är projekten i så tidig fas att det endast i ett av dem inkommit ombyggnadsintyg. I det berörda projektet<sup>7</sup> har 88 av 101 lägenheter

---

<sup>5</sup> Näverlursg. etapp 3 och Östanvindsg. 6-8, Västanvindsg. 9, Sockenv. 18-22

<sup>6</sup> Näverlursg. etapp 3

<sup>7</sup> Östanvindsg. 6-8, Västanvindsg. 9, Sockenv. 18-22



lämnat samtycke till åtgärderna, 3 har ej lämnat intyg och 10 stycken godkänner inte ombyggnad.

Av investeringsbesluten för de två granskade projekten som omfattas av riktlinjen för varsam renovering framgår att projektplanering och projektkalkyl utgår från att 20 procent av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjande åtgärder.

### 2.3.3 Bedömning

Revisionskontorets övergripande bedömning är att Poseidons 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.

Poseidon 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 revisionskontorets 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.

Poseidon saknar ett systemstöd som kan hantera hela underhållsprocessen, från identifiering av underhållsbehov till planerade underhållsåtgärder. De intervjuade anger själva att de anser det som en brist att ett sådant stödsystem saknas. Revisionskontoret bedömer att bolaget bör överväga att införa ett systemstöd i syfte att stärka och underlätta planering av underhållsåtgärder

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 revisionskontoret följande rekommendation:

*Styrelsen rekommenderas att fatta beslut om bolagets underhållsstrategi.*

## **2.4 Uppföljning av grundläggande granskning**

Lekmannarevisorerna granskade år 2020 hanteringen av ärenden av principiell beskaffenhet. Granskningen resulterade i följande rekommendation:

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

Revisionskontoret har i år följt upp denna rekommendation genom dokumentstudier och avstämning med bolaget.

### **2.4.1 Iakttagelser**

Vid avstämning med bolaget framkom att bolaget avsåg införa en underrubrik i mallen för tjänsteunderlag. Revisionskontoret har genomfört stickprovsvisa kontroller av beslutsunderlag till styrelsen och funnit att samtliga granskade beslutsunderlag har en underrubrik – ” Bedömning gällande fråga av principiell beskaffenhet”. I samtliga granskade ärenden har bolagets bedömning varit att ärendet inte varit av principiell beskaffenhet.

### **2.4.2 Bedömning**

Revisionskontoret gör bedömningen att bolagets reviderade mall för beslutsunderlag stämmer överens med Stadshus AB:s anvisning för ärendebereidning.

Den rekommendation som lämnades i 2020 års granskning av bolaget är därmed omhändertagen.

## **2.5 Uppföljning av uthyrningsprocessen**

Lekmannarevisorerna granskade år 2020 uthyrningsprocessen. Granskningen resulterade i följande rekommendationer:

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

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

### **2.5.1 lakttagelser**

Vad gäller bolagets uthyrningsregler har dessa reviderats och stämmer nu överens med koncernens policy. Koncernens uppdaterade uthyrningsregler antogs och publicerades den 1 september 2020. Även nya tillämpningsregler har antagits av koncernen och gäller från och med den 1 juni 2021.

Det interna dokumentet "Uthyrarens ABC" har gått igenom och reviderats under våren 2021, så att det nu stämmer överens med uthyrningspolicyn och tillämpningsreglerna. Informationen på hemsidan har också setts över och följer de krav som ställs i den reviderade koncerngemensamma uthyrningspolicyn. Avstämning av innehållet i de uppdaterade interna reglerna visar att de avvikelser från den gemensamma policyn som identifierades vid förra årets granskning nu är omhändertagna.

Revisionskontoret noterar även att kommunfullmäktige beslutat bifalla Förvaltnings AB Framtidens hemställan om avsteg från kommunfullmäktiges beslut att internomflyttningskön ska överföras till Boplats. Det innebär att diskussionen i föregående års granskning om överföring av internomflyttningskön är omhändertagen.

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 har även infört en rutin för uppföljning av den interna uthyrningen. Uppföljningen sker stickprovsvis av tre uthyrningar per distrikt på lägenheter uthyrda föregående månad. Parametrar som kontrolleras i uppföljningen är till exempel om lägenheten varit publicerad i minst sju dagar på Omflyttningsplatsen eller minst två dagar på Boplats, om de sökande har turordnats efter antal boendedagar och om de sökande med längst boendetid erbjudits visning.

#### **2.5.1.1 Bedömning**

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

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

Vår sammantagna bedömning är att rekommendationerna anses vara 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. Enligt kommunallagen ska lekmannarevisorerna biträdas i sin granskning av sakkunniga i den omfattning som behövs för att fullgöra granskningen enligt god sed.

Resultatet av den genomförda bolagsgranskningen redovisas i lekmannarevisorernas granskningsrapporter som bygger på de sakkunnigas underliggande granskningsredogörelser och de bedömningar lekmannarevisorerna gör med utgångspunkt från detta.

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

Granskningen resulterar ofta i rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland kan granskningen resultera i 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. När det gäller bolagen är det bolagets (auktoriserade) revisor som uttalar sig om huruvida styrelseledamöterna och den verkställande direktören bör beviljas 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)**