



## Granskning av verksamhetsåret 2021

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2021. Våra iakttagelser och bedömningar samt de rekommendationer vi lämnar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av de rekommendationer som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna. Yttrandet ska skickas till [stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se](mailto:stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se) senast den 20 juni 2022.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickas vi till bolaget efter det att styrelsen har beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Göteborg den 19 januari 2022

Birgitta Adler  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

Erik Fristedt  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige



# **Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

**– granskning av verksamhetsåret 2021**

**2022-01-19**

Januari 2022

Titel: Göteborgs stads bostadsaktiebolag – granskning av verksamhetsåret  
2021

Diarienummer: 0175/21

Lekmannarevisorer: Birgitta Adler och Erik Fristedt

Yrkesrevisor: Magnus Gréen

[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	Granskning av fastighetsunderhåll.....	7
2.2.1	Utgångspunkter i granskningen .....	7
2.2.2	lakttagelser .....	8
2.2.3	Bedömning.....	15
2.3	Uppföljning av uthyrningsprocessen .....	16
2.3.1	lakttagelser .....	16
2.3.2	Bedömning.....	17
2.4	Uppföljning av implementering av dataskyddsförordningen....	17
2.4.1	lakttagelser .....	17
2.4.2	Bedömning.....	17
<b>3</b>	<b>Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering.....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Språkbruk och revisionstermer .....</b>	<b>19</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 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:** Granskningen syftar till att bedöma om respektive bolagsstyrelse 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 två rekommendationer till styrelsen (se tabellen sist i sammanfattningen).
- **Uppföljning av uthyrningsprocessen:** Vi har granskat om bolaget har tagit hand om de två rekommendationerna som lämnades vid förra årets granskning. Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget tagit omhand om båda rekommendationerna.
- **Uppföljning av implementeringen av dataskyddsförordningen:** Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget har vidtagit tillräckliga åtgärder i syfte att säkerställa följsamhet mot dataskyddsförordningen. Vår uppföljande granskning visar att implementeringen inte i alla delar är slutförd. Vi låter rekommendationen till styrelsen stå kvar till dess att arbetet är slutfört (se tabellen sist i sammanfattningen).
- **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 fastighetsunderhåll	<p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att fatta beslut om styrelsens underhållsstrategi.</p> <p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin projektuppföljning så att den ger bolagets styrelse en möjlighet att hålla sig informerad om kostnadsutvecklingen och agera snabbt vid kostnadsavvikelser.</p>
Implementering av dataskyddsförordningen	<p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att implementeringen av dataskyddsförordningen slutförs.</p> <p>(Rekommendationen lämnades år 2020. Uppföljning gjordes år 2021.)</p>
Systematiskt brandskyddsarbete	<p>Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.</p> <p>(Rekommendationen lämnades år 2018. Uppföljning gjordes år 2019 och 2020. Ingen uppföljning gjordes år 2021.)</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

#### 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 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 mot krav och bestämmelser i nedan angivna lagar, riktlinjer och anvisningar,

- Hyreslagen - 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 Göteborgs stads bostadsaktiebolag
- Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

Vi har genomfört granskningen av fastighetsunderhåll genom dokumentstudier, intervjuer samt stickprovsgranskning. I stickprovsgranskningen har underhållsprojekt på Kalendervägen, Vårvädersgatan och Kyrkbyn etapp 1–4

---

<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.



valts ut. Projekten på Kalendervägen och Vårvädersgatan befinner sig i ett tidigt skede medan projektet i Kyrkbyn är på väg att avslutas.

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.

## **2.2.2 Iakttagelser**

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

Göteborgs stads bostadsaktiebolag 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, 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. 2.2.2.3) 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 huvudsakliga strategi är att paketera underhållsåtgärder i lämpliga större underhållsprojekt. Projekten blir stora och genomförs av den anledningen ofta etappvis. Underhållsbehoven inventerar bolaget i så kallade strategimatriser ända ner på komponentnivå. Matriserna omfattar områden om cirka 6–10 hus. En intervjuperson beskriver matrisen träffande som ”*ett verktyg för att ta fram de projekt man önskar i närtid och på lite längre sikt.*” Med strategimatrisen är det lämpligheten i underhållsprojekten utifrån bedömningar av komponenternas tekniska livslängd som prioriteras, så att områden med inventerade behov som behöver åtgärdas inom 1–5 år prioriteras högst och därför bör åtgärdas först. Våra stickprov visar dock på att exempelvis konflikt med Hyresgästföreningen, beslut i Hyresnämnden<sup>2</sup>, bristande personella resurser<sup>3</sup> och akuta vattenläckor med mera kan leda till omprioriteringar i denna underhållsplanering.

Bolagets strategimatriser är att likställa med en underhållsplan på områdesnivå på 1–5 års sikt. Som underhållsplaner ger de granskade strategimatriser en tydlig bild av vad som behöver åtgärdas och när. Avseende hur mycket det kommer att kosta är matriserna inte lika utförligt dokumenterade. Kostnaderna för projekten preciseras enligt uppgift ju närmare genomförandet man kommer.

Bolaget har även underhållsplaner på längre sikt. Dels tar bolaget fram projektportföljen för år 2018–2029, som beskrivs som ett levande dokument. Avseende kostnaderna för de projekt som ingår i projektportföljen gör bolaget en erfarenhetsbaserad bedömning på schablonnivå. Dels tar koncernen fram en 11-årig underhåll- och investeringsprognos för den långsiktiga finansiella planeringen. Prognosen syftar främst till att fånga bolagens nivå på framtida underhåll och investeringar och därmed påverkan på kassaflödet. Den är viktig för den strategiska planeringen av vilka resurser som krävs och kan ställas till förfogande och hur fördelningen mellan olika år och bolag blir. Med utgångspunkt i koncernens kassaflödeskrav fastställer bolagsstyrelsen ramen för underhållskostnaderna i samband med budgetbeslutet.

Vidare visar vår stickprovgranskning på att bolagets styrelse och styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutar – och avseende Kalendervägen och Vårvädersgatan kommer att besluta – om enskilda underhållsprojekt över 50 miljoner kronor. Beslutsunderlagen visar också att när de båda styrelserna tillstyrker en dylik investeringsbegäran har åtgärderna lönsamhetsberäknats i enlighet med koncernens modell för lönsamhetskalkyl.

---

<sup>2</sup> Hyresnämndens beslut 2021-09-23 avseende Poseidons fastigheter på Sockenvägen 18–22.

<sup>3</sup> Sett till de senaste fem åren blir utfallet på underhåll alltid lägre än vad bolaget budgeterat. En begränsning i utökningen av underhåll är hur många projektansvariga (PA) som finns tillgängliga.

## Bolagets organisation för fastighetsunderhåll

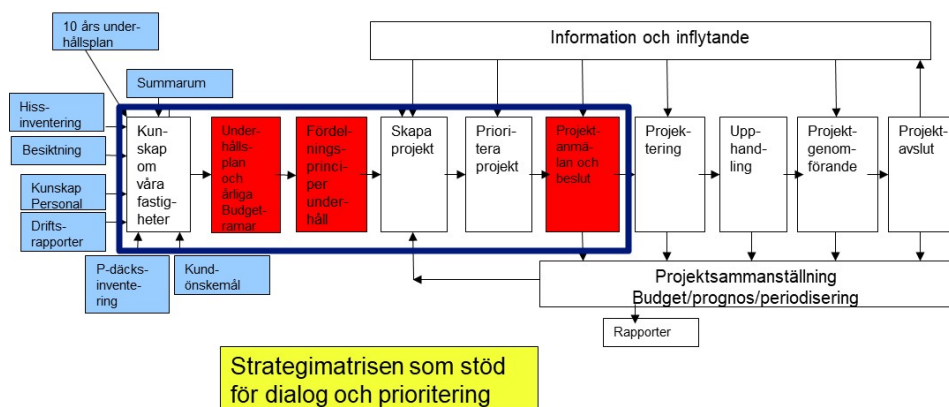
Planerat underhåll och projektering av ombyggnation hanteras av avdelningen för Fastighetsutveckling. Bolagets fastighetsbestånd är indelat i geografiska områden som kallas för distrikt eller förvaltning. För varje distrikt finns ett team med olika funktioner som ansvarar för fastigheternas skötsel, reparation och löpande underhåll. Strategimatrisen tar de projektansvariga på avdelningen för Fastighetsutveckling fram tillsammans med förvaltarna på distrikten. Även om det i intervjuer framställs som ett samspel och ett öppet samtal är det tydligt att respektive projektansvarige ansvarar för sin(a) strategimatis(er).

Införandet av en ny roll: teknisk förvaltare, är på gång. I rollen ligger att planera åtgärder/projekt på distrikten som är större än vad det löpande underhållet är. Tekniska förvaltare ska också vara en kommunikativ länk till avdelningen för Fastighetsutveckling.

Projektgruppen på avdelningen för Fastighetsutveckling och Inköpsavdelningen hanterar två gånger per år planering av samtliga planerade underhållsprojekt oaktat kostnadsnivå. Tillsammans gör de också en kostnadsmissig bedömning av de projekt som ingår i underhållsplanen. Gruppen har mandat att göra vissa omprioriteringar utifrån gällande underhållsplan. Av intervjuer framkommer att det är företagsledningen som beslutar vilka projekt som ska ingå i underhållsplanen.

## Processer

Underhållsprocessen finns beskriven i nedanstående processkarta.



**Bild 1 Bostadsbolagets underhållsprocess**

Processkartan omfattar från vänster till höger planerings- och byggprocessen. I byggprocessen dokumenteras underhållsprojekten i systemstödet Antura. Den övre delen av bilden berör hyresgästprocessen (se Kap. 2.2.2.3). Den nedre delen avser processen rör uppföljning och avvikelshantering (se Kap. 2.2.2.4).

### 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>4</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.

De beslutsunderlag och utkast till beslutsunderlag inför investeringsbeslut som vi har granskat innehåller förutom kortfattade beskrivningar av de föreslagna investeringarnas påverkan i de ekonomiska, ekologiska och sociala dimensionerna, i enlighet med stadens mall för beslutsunderlag, även mer utförliga beskrivningar av de ekonomiska, tekniska och miljömässiga förutsättningarna för projekten.

I beslutsunderlagen och utkasten till beslutsunderlag anges exempelvis att:

- projekten tar hänsyn till miljön genom att följa koncernens miljömål respektive koncernens miljö- och hälsokriterier vid val av produkter, material och metoder;
- bolaget installerar FTX (från- och tilluftssystem med värmeväxlare) i energibesparande syfte men även för att minska radonhalter;
- social hänsyn tillämpas i upphandlingar i vissa fall för att förmå anlåtade entreprenörer att anställa personer som behöver bolagets hjälp att komma ut i arbete;
- som tidigare nämnts framgår det av beslutsunderlagen att projekten har beräknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning.

### 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

---

<sup>4</sup> Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen, 2020-04-27.

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. I de fall kostnadsavvikelsen överstiger 5 procent ska en skriftlig kommentar lämnas i samband med information om projektportföljen. 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.

Tre gånger per år får bolagets styrelse information i delårsrapporter och årsrapport om hur kostnaderna för underhåll utvecklas gentemot den beslutade kostnadsramen. Den halvårsvisa uppföljningen av större projekt i investeringsportföljen, som tillställs Framtidens styrelse, går inte upp till Bostadsbolagets styrelse. Senast bolagets styrelse fick en samlad uppföljning över tidigare styrelsebeslutade projekt var den 9 juni år 2020. I denna uppföljning kommenterades samtliga avvikelser över 5 procent.

Stickprovsgranskningen visar att för de tre granskade projekten finns inga avvikelser att rapportera. Projektet i Kyrkbyn har gått bra ekonomiskt, medan Kalendervägen och Vårvädersgatan befinner sig i ett för tidigt skede för att ha kostnadsökningar av den storlek som enligt koncernens riktlinje ska rapporteras.

Vi har också tagit del av halvårsvisa uppföljningar av investeringsportföljen som Framtidens styrelse tillställs. Av uppföljningarna framgår att särskilda rapporter upprättats avseende avvikelser i två projekt som enligt prognos kommer att överstiga 15 procent. För ett av de två projekten har ytterligare en särskild avvikelserapport upprättats i slutet av år 2021.<sup>5</sup>

Av tjänsteutlåtandet för det första projektet beror avvikelser till stor del på att den befintliga konstruktionen inte motsvarar vad byggnadens relationsritningar beskriver. Efter påbörjat arbete konstaterades att kompletterande förstärkning krävdes i betydligt större omfattning än beräknat för att säkerställa ytter- och innerväggens bärlighet. Bedömningen i februari gav en total kostnadsökning om 4,7 mnkr, vilket motsvarade 25 procent i ökning. Av protokoll framgår att Framtidens styrelse först tillställts avvikelser (den 9 februari) och att avvikelser presenteras för Bostadsbolagets styrelse ett par dagar senare (den 11 februari). I den andra särskilda avvikelserapporten som styrelsen behandlar den 8 december

---

<sup>5</sup> Särskild avvikelserapport 1 & 2 Landalabergen Etapp 5 och särskild avvikelserapport Majviken 3.

har det tillkommit kostnader för asbestsanering. Avvikelse nr 1 och 2 ger en kostnadsökning om 7,8 mnkr vilket motsvarar 38 procent i ökning för projektet.

Det andra projektet med avvikelse har en beräknad avvikelse på 6,2 mnkr från ursprungliga projektbudgeten om 30,1 mnkr. Avvikelsen beror på att beräkning av kompletterande förstärkning i fasaden har varit underskattat i förfrågningsunderlaget. Det har även i detta projekt visat sig att konstruktionen inte motsvarar vad byggnadens relationsritningar beskriver. Även i detta projekt framgår det av protokoll att Framtidens styrelse först tillställts avvikelsen (den 9 februari) och att avvikelsen presenteras för Bostadsbolagets styrelse ett par dagar senare (den 11 februari).

Vad vi ser hos systerbolagen i motsvarande situation är att de först tillställer den särskilda avvikelserapporten till bolagsstyrelsen som därefter, inom ramen för den halvårsvisa uppföljningen, hemställer hos styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden att godkänna avvikelserapporten.

#### **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 bolagets ägardirektiv 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 också att hyresgästerna ska få vara med och påverka omfattningen av de standardhöjande åtgärderna genom samråd inför planering av åtgärder. Riktlinjen innebär vidare 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.

Bolaget har tecknat ett avtal om samrådsprocessen vid genomgripande ombyggnader med Hyresgästföreningen.<sup>6</sup> 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.

Utöver avtalet med Hyresgästföreningen har bolaget tagit fram en rutin för inhämtande av hyresgästgodkännande vid standardhöjande projekt.<sup>7</sup> Rutinen ska fungera som stöd i planeringen om hur bolaget i åtta steg på ett effektivt och beprövat sätt inhämtar hyresgästernas godkännande. Enligt rutinen ansvarar distriktschefen för att säkerställa att bolaget inhämtar hyresgästgodkännande. Bolaget har även en koordinator på avdelningen för Fastighetsutveckling som arbetar stödjande gentemot distrikten i hyresgästprocessen.

#### *Beskrivning/tolkning av hur riktlinjen ska tillämpas*

Bolaget har i två pilotprojekt tolkat riktlinjen om varsam renovering och ”80/20-regeln” på så sätt att det har tagits fram ett basalternativ och en tillvalsnivå. Bolaget styr inte 20 procent av hyresgästerna till det enklare alternativet. Hyresgästerna får välja som de själva vill. Bolaget hoppas på att det i slutändan kommer att landa på att omkring 20 procent av hyresgästerna har valt basalternativet. Detta alternativ leder till viss hyreshöjning. Bolaget har enligt uppgift inte fått klarhet i om denna tolkning av riktlinjen är förenlig med koncernens tolkning av riktlinjen. I denna granskning har vi iakttagit att de allmännyttiga systerbolagen i koncernen har tolkat riktlinjen för varsam renovering på olika sätt och utvecklat egna strategier för sitt underhållsarbete. Vi ser också att det pågår samtal i koncernen/rådet för Fastighetsutveckling bland annat kring vad som är standardhöjande åtgärder.

Bolaget menar att referensgruppsarbetet och hyresgästdialogen blir annorlunda, på grund av 80/20-regeln. De som arbetar med hyresgästprocessen uppger att delar av rutinbeskrivningen från år 2013 av den anledningen borde ses över.

Stickprovsgranskningen visar att bolaget har en strukturerad process med information, dialogmöten och referensgrupper för att få hyresgästernas synpunkter på projektets omfattning. I de tre granskade projekten har bolaget genomfört hyresgästdialog enligt processen. Hyresgästdialogen har mynnat ut i en överenskommelse med Hyresgästföreningen inför hyresförhandlingen. Resultat av samråden finns i en åtgärdsbeskrivning eller ett åtgärdsprogram.

---

<sup>6</sup> 2018-09-20

<sup>7</sup> Senast reviderad 2013-10-25

Inget av pilotprojekten har avslutats och därmed följts upp i förhållande till riktlinjen för varsam renovering.

### 2.2.3 Bedömning

Lekmannarevisorernas samlade bedömning är att Bostadsbolagets styrelse har säkerställt ett ändamålsenligt underhållsarbete i enighet med gällande regelverk. Bolagets styrning, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet är i de flesta delar systematiskt och i enlighet med riktlinjen för varsam renovering. Samtidigt identifierar vi områden för förbättring.

Bostadsbolaget 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.

Eftersom bolagets styrelse inte regelbundet erhåller uppföljning av tidigare styrelsebeslutade större underhållsprojekt bedömer vi att styrelsen inte har fått tillräcklig information om hur kostnadsutvecklingen ser ut på detta område. Med detta sagt menar vi att uppföljningen i delårsrapporter och årsrapport om hur kostnaderna för underhåll utvecklas gentemot den beslutade kostnadsramen inte är tillräckligt. Vad gäller kostnadsutveckling och kostnadsavvikelser i de stora underhållsprojekten bedömer vi att bolaget under år 2021 håller styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bättre informerad än den egna styrelsen. Vår bedömning är att projektuppföljningen kan förbättras innan den, enligt stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning, är av sådant slag att den ger bolagets styrelse en möjlighet att agera snabbt vid kostnadsavvikelser.

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. När koncernen har uppdaterat riktlinjen för varsam renovering bör bolagets rutinbeskrivning från år 2013 uppdateras.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar lämnar vi följande rekommendationer till styrelsen:

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

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin projektuppföljning så att den ger bolagets styrelse en möjlighet att hålla sig informerad om kostnadsutvecklingen och agera snabbt vid kostnadsavvikelser.*

## 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 uppdatera bolagets interna uthyrningsregler så att de stämmer överens med Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.*

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin uppföljning av om uthyrningsverksamheten är följsam mot Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder samt interna uthyrningsanvisningar.*

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

### 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 den första juni 2021.

Bolagets interna uthyrningsregler stämmer nu överens med koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder. 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.

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 gör. Redan förra året kunde vi konstatera att bolaget genomför stickprovskontroller av interna uthyrningar, men att ingen motsvarande kontroll görs av de externa uthyrningar som Boplats administrerar.

Lekmannarevisorerna noterar även att kommunfullmäktige beslutat bifalla Förvaltnings AB Framtidens hemställan om avsteg från kommunfullmäktiges beslut från år 2012 om att internomflyttningskön ska överföras till Boplats.

### **2.3.2 Bedömning**

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

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

Lekmannarevisorerna bedömer att rekommendationerna är omhändertagna.

## **2.4 Uppföljning av implementering av dataskyddsförordningen**

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

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att implementeringen av dataskyddsförordningen slutförs.*

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom intervjuer.

### **2.4.1 Iakttagelser**

Vi har tagit del av styrelsens yttrande med anledning av rekommendationen.

Bolagets Säkerhetsavdelning består av Säkerhetschef, Informationssäkerhetssamordnare och systemförvaltare passagesystem. Denna avdelning ansvarar bland annat för implementeringen av dataskyddsförordningen och det systematiska brandskyddsarbetet.

Det pågår ett arbete med att ta hand om rekommendationen om att slutföra implementeringen av dataskyddsförordningen. Av intervjuer framgår att det kvarstår ett arbete med att ta hand om de brister med informationsklassningen och PUB-avtalen som vi noterade i förra årets granskning.

### **2.4.2 Bedömning**

Lekmannarevisorerna bedömer att det kvarstår ett arbete för att säkerställa att bolaget efterlever dataskyddsförordningen. Följande rekommendation står kvar till dess att arbetet är slutfört:

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att implementeringen av dataskyddsförordningen slutförs.*

### 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)**