

Styrelsehandling nr. 15
Utfärdat 2022-05-11
Diarienummer 2022–0029

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-773 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Svar till Stadsrevisionen avseende identifierat förbättringsområde i granskningsredogörelse för 2021

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. En justering av dotterbolagens ägardirektiv avseende att nuvarande hänvisning till koncerngemensamma underhållsplaner utgår bedöms inte nödvändig.

Ärendet

Lekmannarevisorernas granskning av bolaget för verksamhetsåret 2021 omfattade dels en grundläggande granskning, dels en granskning av fastighetsunderhåll.

I granskningen av fastighetsunderhållet var det lekmannarevisorernas samlade bedömning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden över lag säkerställer en systematisk koncernsamordning av fastighetsunderhållet i enlighet med gällande regelverk. Efter genomförd granskning lämnades inga rekommendationer till bolaget men lekmannarevisorerna såg ett förbättringsområde utifrån att de inte har funnit någon koncerngemensam underhållsplan. I dotterbolagens ägardirektiv anges att ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Samt att dotterbolagen ska eftersträva koncerngemensam synergi i allt underhållsarbete.

Med utgångspunkt i att dotterbolagen arbetar självständigt med sina underhållsplaner angav lekmannarevisorerna att styrelsen bör värdera huruvida dotterbolagens ägardirektiv ska justeras genom att hänvisning till koncerngemensamma underhållsplaner utgår.

Bolaget välkomnar den iakttagelse som lekmannarevisorerna gjort i sin granskning av fastighetsunderhållet 2021.

Det är bolagets uppfattning att underhållsarbetet förvisso inte idag styrs genom något som uttryckligen kallas koncerngemensam underhållsplaner, men att intentionen i dotterbolagens ägardirektiv uppnås genom den sammantagna koncerngemensamma styrning och samordning som sker. Det är mot denna bakgrund bolagets bedömning att någon justering av dotterbolagens ägardirektiv inte är nödvändig att initiera.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Stadsrevisionen

Bilaga

1. *Granskningsredogörelse Förvaltnings AB Framtiden 2021*

Bolagets bedömning

Bolaget välkomnar den iakttagelse som lekmannarevisorerna gjort i sin granskning av fastighetsunderhållet 2021.

Som framgår av de bostadsförvaltande dotterbolagens ägardirektiv ska ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås.

Stadsrevisionens påpekar att de inte funnit någon koncerngemensam underhållsplan. Det är bolagets uppfattning att underhållsarbetet förvisso inte idag styrs genom något som uttryckligen kallas koncerngemensam underhållsplaner, men att intentionen i dotterbolagens ägardirektiv uppnås genom den sammantagna koncerngemensamma styrning och samordning som sker.

Prioritering och målsättning av underhållet sker genom den finansiella samordningen samt genom riktlinjen för varsam renovering. Riktlinjen för varsam renovering har uppdaterats under våren 2022 och anger tydliga ramar och mål för koncernens samlade underhållsarbete. Styrning sker också genom koncernens strategi för utvecklingsområden, där det sker en prioritering av underhåll i stadens särskilt utsatta områden, bland annat med fokus på trygghetsskapande åtgärder. Sammantaget ger koncernens styrning ett ramverk som anger finansiellt utrymme för underhåll, sätter lönsamhetskrav och mål för hur stor andel av underhållna lägenheter som ska renoveras med en basnivå (för att minimera hyrespåverkan), anger klimat- och miljökrav samt reglerar prioritering mellan olika typer av områden i staden. En ytterligare koncerngemensam underhållsplanering sker genom samarbetet i Fastighetsutvecklingsrådet samt genom att investeringsärenden prövas av moderbolagets styrelse. Det sker också en koncerngemensam uppföljning på portföljnivå samt av avvikelser, vilket ger koncernstyrelsen goda möjligheter att få en överblick över och eventuellt initiera justeringar av det koncerngemensamma underhållsarbetet.

Det är mot denna bakgrund bolagets bedömning att någon justering av dotterbolagens ägardirektiv inte är nödvändig att initiera. Dotterbolagens nuvarande arbete med sina respektive underhållsplaner bedöms inte försvåra för moderbolaget att säkerställa koncernsamordning av fastighetsunderhållet i enlighet med gällande regelverk.

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna-Karin Trixe
stabschef



Förvaltnings AB Framtiden

– granskning av verksamhetsåret 2021

2022-01-19

Januari 2022

Titel: Förvaltnings AB Framtiden – granskning av verksamhetsåret 2021

Diarienummer: 0179/21

Lekmannarevisorer: Bengt Bivall och Lars-Ola Dahlqvist

Yrkesrevisor: Magnus Gréen

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Granskning av verksamheten	5
2.1	Grundläggande granskning	5
2.1.1	lakttagelser	5
2.1.2	Bedömning.....	5
2.2	Granskning av samordningen av fastighetsunderhåll	6
2.2.1	Utgångspunkter i granskningen	6
2.2.2	lakttagelser	6
2.2.3	Bedömning.....	9
3	Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering.....	10
4	Språkbruk och revisionstermer	11

Bilaga: Förvaltnings AB Framtidens granskningsredogörelse 2021 –
rekommendationer lämnade till dotterbolagen

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.

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 bolaget, i sin roll som moderbolag, säkerställer en systematisk koncernsamordning av fastighetsunderhållet i enlighet med bolagets ägardirektiv och andra relevanta styrande dokument. Vår samlade bedömning är att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden överlag säkerställer en systematisk koncernsamordning av fastighetsunderhållet. Vi identifierar ett område för förbättring, men lämnar inga rekommendationer till styrelsen.

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 och en fördjupning.

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 samordningen 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 bolaget, i sin roll som moderbolag, säkerställer en systematisk koncernsamordning av fastighetsunderhållet i enlighet med bolagets ägardirektiv och andra relevanta styrande dokument.

Iakttagelser i granskningen bedöms mot krav och bestämmelser i nedan angivna riktlinjer och direktiv.

- Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning,
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering,
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar,
- Ägardirektiv för Bostads AB Poseidon,
- Ägardirektiv för Familjebostäder i Göteborg AB,
- Ägardirektiv för Gårdstensbostäder AB,
- Ägardirektiv för Göteborgs stads bostadsaktiebolag,
- Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

Vi har genomfört granskningen av moderbolagets samordning av fastighetsunderhåll genom dokumentstudier och intervjuer.

2.2.2 Iakttagelser

Förvaltnings AB Framtiden har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för ägarstyrningen av dotterbolagen i underkoncernen med utgångspunkt i Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, sitt ägardirektiv, dotterbolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, samt beslut fattade av kommunstyrelsen eller Stadshuset AB på delegation av kommunfullmäktige. Ägarstyrningen ska utgå från ett hela staden perspektiv vilket innebär ansvar för samverkan och samordning på strategisk nivå inom underkoncernen.¹

Förvaltnings AB Framtiden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för koncernen och den övergripande ägaren kommunen. Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal för koncernen och för de olika verksamhetsdelarna (dotterbolagen) så att verksamheternas utveckling kan

¹ Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

följas och värderas. Ägaren har som finansiellt krav på koncernen Förvaltnings AB Framtiden att verksamhetens delar har en kapitalstruktur och ger en avkastning som står i paritet med andra jämförbara verksamheter. Måltalen ska kontinuerligt mätas mot relevanta externa aktörers utfall. För koncernen som helhet innebär ovanstående att den ekonomiska styrningen inriktas mot en soliditet (justerad) lika med eller överstigande 50 procent och en direktavkastning lika med eller överstigande 3 procent samt en belåningsgrad lika med eller understigande 30 procent.²

Förvaltnings AB Framtiden ska även, i nära samverkan med stadens bolag och förvaltningar, sträva efter intern effektivitet, där samordning och resursdelning är naturliga insatser för att uppnå synergier och effektivitet.³

Samtidigt ska moderbolagets samordning av fastighetsunderhållet balanseras mot att det av ägardirektiv tydligt framgår att ansvaret för att förvalta bostadsbeståndet vilar på de allmännyttiga dotterbolagen. Dotterbolagen ansvarar därmed för underhållet av fastigheterna.⁴

Utifrån ovanstående revisionskriterier har vi granskat om bolagets styrelse säkerställer att samordningen av fastighetsunderhållet sker systematiskt och om bolaget har processer och rutiner för samordningen av underhållsarbetet.

Av intervjuer framgår att bolagets samordning av fastighetsunderhåll sker på två sätt. Dels genom den finansiella samordningen, dels genom arbetet i det koncerngemensamma fastighetsutvecklingsrådet.

Finansiellt gör Framtiden halvårsvis en översikt i en 11-årig underhålls- och investeringsprognos. Prognosen avgör hur mycket som kan läggas på satsningar, underhåll och nybyggnation. 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 för hur fördelningen mellan olika år och bolag blir. Med utgångspunkt i koncernens kassaflödeskrav fastställer sedan bolagsstyrelserna ramar för underhållskostnaderna i samband med sina budgetbeslut. Således sätter Framtiden det finansiella utrymmet, tillsammans med riktlinjen för varsam renovering, medan de allmännyttiga bostadsbolagen styr över innehållet i och prioriteringarna av underhållsprojekten.

Koncerngemensam riktlinje för projekt och investeringar anger att investerings- och underhållsprojekt över vissa beloppsgränser ska beslutas av Framtidens styrelse respektive Framtidens vd. Vi iakttar i denna granskning att investeringsbeslut och beslut om avvikelser fattas både av dotterbolagens styrelser och av moderbolagets styrelse. Vår stickprovsgranskning visar också att dotterbolagen uppvisar följsamhet mot den koncerngemensamma riktlinjen.

² Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

³ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

⁴ Ägardirektiv för Bostads AB Poseidon, ägardirektiv för Familjebostäder i Göteborg AB, ägardirektiv för Gärdstensbostäder AB och ägardirektiv för Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Det andra sättet som Framtiden samordnar fastighetsunderhållet på är genom månadsvisa möten inom fastighetsutvecklingsrådet. Av intervjuer framgår att det övergripande syftet med samordningen i fastighetsutvecklingsrådet är att koncerngemensamt arbeta för synergieffekter och effektiviseringar. Dessa uppdrag är helt i enlighet med moderbolagets och dotterbolagens ägardirektiv. Fastighetsutvecklingsrådet har även undergrupper som arbetar speciellt med energi, miljö och mobilitet.

Uppdrag till fastighetsutvecklingsrådet kan till exempel vara att revidera Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering, följa upp erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen och skapa samsyn kring vad som är standardökningar, tillval etcetera. I uppdraget att ta fram ett förslag på en ny riktlinje för varsam renovering har fastighetsutvecklingsrådet en beredande funktion till koncernledningen, inför beslutet i koncernstyrelsen vintern 2022.

2.2.2.1 Koncerngemensamma underhållsplaner

Av ägardirektiven för Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB och Göteborgs stads bostadsaktiebolag framgår följande uppdrag:

”Ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås.”

Vi har redan konstaterat att för den långsiktiga finansiella planeringen i koncernen finns en 11-årig underhålls- och investeringsprognos. Däremot framgår det av granskningen på moderbolaget och dotterbolagen att det inte finns någon koncerngemensam underhållsplan av det slag som det hänvisas till i dotterbolagens ägardirektiv. De underhållsplaner som uppges vara styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås gäller på bolagsnivå.

2.2.2.2 Riktlinjen för varsam renovering

Vi har granskat dotterbolagens följsamhet mot riktlinjen och vi ser att dotterbolagen delvis har tolkat den på olika sätt och upplever svårigheter med att omsätta den i praktiken.

Mot bakgrund av att Hyresnämnden i sin prövning av Poseidons modell för varsam renovering den 23 september 2021 underkände metoden för att 20 procent av lägenheterna ska renoveras med minimal standardökning (micronivån) arbetar koncernen med att se över riktlinjen. I avvaktan på ny riktlinje anpassas underhålls- och investeringsbeslut, enligt uppgift, till ändrade förutsättningar eller senareläggs där så är möjligt.

2.2.3 Bedömning

Lekmannarevisorernas samlade bedömning är att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden överlag har säkerställt koncernsamordning av fastighetsunderhåll i enlighet med gällande regelverk. Samtidigt identifierar vi ett område för förbättring.

Förvaltnings AB Framtiden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för koncernen och den övergripande ägaren kommunen. Kopplat till fastighetsunderhåll är den finansiella samordningen således en av bolagets viktigaste processer. Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets styrelse säkerställer att den finansiella samordningen av fastighetsunderhållet sker systematiskt samt att bolaget har ändamålsenliga processer och rutiner.

Mot bakgrund av att de allmännyttiga dotterbolagen i koncernen delvis skiljer sig åt i tolkningen och tillämpningen av riktlinjen för varsam renovering ser lekmannarevisorerna positivt på att det pågår samtal och erfarenhetsutbyten i rådet för fastighetsutveckling. På detta område gör rutinerna inte lika tydliga avtryck som i den finansiella samordningen, men vi bedömer att rådsarbetet fyller en viktig funktion av att skapa samsyn i synen på fastighetsunderhållet.

Efter genomförd granskning ser lekmannarevisorerna ett förbättringsområde. Vi har inte funnit någon koncerngemensam underhållsplan. Utifrån vad som anges i dotterbolagens ägardirektiv bör koncerngemensamma underhållsplaner tas fram. Med utgångspunkt i att dotterbolagen arbetar självständigt med sina underhållsplaner bör styrelsen värdera huruvida dotterbolagens ägardirektiv ska justeras genom att hänvisning till koncernsgemensamma underhållsplaner utgår.

3 Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer i kommunen. Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses två lekmannarevisorer för varje bolag. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna.

Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapporter och granskningsredogörelser.

Revisorerna genomför också särskilda granskningar som i regel rör flera bolag och nämnder. Dessa redovisas löpande under året till kommunfullmäktige i revisionsrapporter.

Revisorerna tar även varje år fram en årsredogörelse som sammanfattar den granskning som gjorts i kommunen under det aktuella året.

Revisorernas rapporter hittar du på www.goteborg.se/stadsrevisionen

4 Språkbruk och revisionstermer

När revisorerna har genomfört en granskning lämnar de ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland lämnar de även revisionskritik.

Rekommendationer lämnas när revisorerna ser förbättringsområden i verksamheten. Rekommendationerna syftar till att utveckla och förbättra verksamheten.

Revisionskritik lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten som är av mer allvarlig karaktär. Revisionskritik graderas genom begreppen erinran eller anmärkning. Anmärkning är allvarligast. När det gäller nämnderna kan en anmärkning lämnas med eller utan tillstyrkan om ansvarsfrihet.

Under kommande år följer revisorerna upp vilka åtgärder som nämnden eller bolagsstyrelsen har gjort för att följa revisorernas rekommendationer.

Stadsrevisionen

Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg

Besöksadress: Stora Badhusgatan 6

Göteborgs Stads kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00

stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

www.goteborg.se/stadsrevisionen