



Internkontroll lokaler 2022

Rapport godkänd av Boendeutvecklingsrådet november 2022

Arbetsgrupp :

Cindy Jonsson, GöteborgsLokaler

Gunnel Lundegren, Bostadsbolaget

Helene Blomberg, Framtiden

Åsa Fritzon, Familjebostäder

Internkontroll lokaler

Kontrollaktiviteter (Intern kontrollplan)

Kommentar Avstämnings- och slutdatum

— Granskning av processen för uthyrning av lokaler.



Slutdatum
2022-12-31

Kontrollmetod

Genomföra en uppföljande granskning av koncernens arbete för uthyrning av lokaler med utgångspunkt i koncernens nya policy och riktlinje för uthyrning av lokaler och checklista som stöd för uthyrning av lokaler.

Rapportör (Riskhantering ISK)
Helene Blomberg

Granskning och uppföljning av Framtidenkoncernens policy och riktlinje för uthyrning av lokaler	Underlag för utvecklingsarbete när det gäller uthyrning av lokaler.	FAB styrelse internkontrollplan 2022 (beslut 14/12)	Säkerhetsrådet Superrådet		HB		2022-12-31
---	---	---	------------------------------	--	----	--	------------

Återkoppling och bedömning till FAB styrelse 14 december 2022 i samband med uppföljning internkontrollplan 2022

Granskningen av koncernens arbete med uthyrning av lokaler har omfattat en genomgång av processen för uthyrning, ett 20-tal intervjuer med koncernens medarbetare som hyr ut lokaler samt beaktat resultat från GöteborgsLokalers genomförda internrevision av processen för uthyrning.

Bedömningen är att uthyrningen av koncernens lokaler till stor del följer beslutade styrande dokument och fungerar väl. Granskningen har också identifierat delar som behöver utvecklas, exempelvis kännedom om styrande dokument samt en mer systematisk uppföljning av uthyrningen. De identifierade delarna omhändertas i viss utsträckning redan i pågående utvecklingsarbeten i dotterbolagen och resterande delar kommer att omhändertas inom koncernens struktur för råd och grupper.

Upplägg

Rapportdel	Genomförande
Bakgrund	<ul style="list-style-type: none">• Syfte med granskningen. Nyttan med att ha en korrekt och säker uthyrning av lokaler.• Beskriv hur verksamheten är organiserad i koncernen.• Beskriv hur processen ser ut. Ansvar och roller. Samverkan med ex polis. Koppling till strategin för utvecklingsområden.• Ev lagkrav
Granskning av ändamålsenlighet och effektivitet i processen	<ul style="list-style-type: none">• Utifrån ovan beskrivning av processen. Följ upp följsamhet och ändamålsenlighet. Kan vara genom tex :• Stickprov från Gbg lokalers internkontroll• Dialog/samtal med berörda• Benchmark andra allmännyttiga bostadsbolag gällande a-lokaler
Iakttagelser	<ul style="list-style-type: none">• Vad gav ovan granskning?• Visade ev. stickprov några avvikelser?• Finns det behov av förbättringar/utveckling• Om ja, hur omhändertar vi det
Bolagets bedömning	<ul style="list-style-type: none">• Utifrån ovan samlad bedömning av hur väl vi bedömer att verksamheten fungerar utifrån syfte, ändamål, nytta, lagar och bestämmelser m.m

Bakgrund

Syfte och organisation

- Syftet med granskningen är säkerställa att arbetet med uthyrning av koncernens lokaler är ändamålsenligt och effektivt utifrån gällande styrande dokument. Granskningen syftar också till att hitta förbättringsåtgärder.
- Uthyrning av och den verksamhet som bedrivs i lokalen påverkar hur hyresgäster och besökare uppfattar våra bostadsområden. Genom att ha en fungerande, korrekt och ändamålsenlig uthyrning av lokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för boende, verksamma och besökare.
- Nolltolerans mot kriminalitet är en av åtta insatser inom superförvaltning i *Framtidenskoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030*.
 - *Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.*
- Göteborgs lokaler hyr ut egna ägda lokaler (C-lokaler) samt lokaler som ägs av de förvaltande bostadsbolagen i koncernen och som hyrs ut för kommersiell verksamhet och/eller är momsregistrerade (B-lokaler)
- Lokaler som ägs, förvaltas och hyrs ut av förvaltande bostadsbolag i koncernen är bostadskomplement (A-lokaler) ex föreningslokaler, förråd
- Gårdstensbostäder hyr endast ut förråd själva, övriga lokaler hyrs ut av Göteborgslokaler.
- Även föreningslokaler kan inräknas i sk kommersiella lokaler.

Lagkrav och styrande dokument

Lagstöd: Jordabalken Hyreslagen kap 12

Styrande dokument

Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet, 2020

Framtidenkoncernens policy och riktlinje för uthyrning av lokaler, 2021

Checklista vid uthyrning av lokaler till förenings- och kulturliv (bostadskomplement)

Beslut koncernledning Framtiden 2021-08-30

Granskning och tillvägagångssätt

Beslutat av Boendeutvecklingsrådet 2022-06-20

- Utdrag ur bolagens verksamhetsplaner.
- Beskrivning av Göteborgslokalers process för uthyrning.
- Beskrivning av bostadsbolagen tillvägagångssätt vid uthyrning av lokaler.
- Utdrag ur Göteborgslokalers revisionsrapport april 2022 inkl stickprov på uthyrningsprocessen
- 20 intervjuer med representanter från bolagen .
- Exempel på pågående förbättringsarbeten hos bostadsbolagen
- Omvärldsspaning

FAB Affärsplan 2022-2024

MÅLOMRÅDE:

UTVECKLINGSOMRÅDEN

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är prioriterade i arbetet kommande år.

MÅLOMRÅDE:

NÖJDA HYRESGÄSTER

Vår förvaltning präglas av god kvalitet och säkerställer trygghet och trivsel för både boende och lokalhyresgäster.

Genom GöteborgsLokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.

STRATEGI

Öka tryggheten i våra bostadsområden.

Framtidens strategi för utvecklingsområden

Superförvaltning 2020-2025

Gemensamt för våra utvecklingsområden är att de ofta har en låg grad av blandning av olika verksamheter och att där ofta saknas naturliga mötesplatser. Vi ska därför värna de verksamheter som finns, i synnerhet de som riktar sig till barn och ungdomar. Lokaler med verksamheter som har en stabiliserande och viktig social funktion i våra utvecklingsområden ska inte konverteras till hyreslägenheter, utan fortsätta vara lokaler.

Nolltolerans mot kriminell verksamhet

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

Göteborgslokalers process för uthyrning av B- och C-lokaler

Lediga lokaler annonseras på webben. Det går även att skicka in intresseanmälan och önskemål för att sedan bli kontaktad när en lokal som passar behovet blir ledig.

GöteborgsLokaler har en gemensam uthyrningsprocess som ska följas. Den syftar till att kvalitetssäkra arbetssätt och rutiner kopplade till arbetet med uthyrning av bolagets lokaler.

Processen beskriver arbetet med ett ärende från det att en vakans uppstår för en lokal till dess att ett kontrakt är skrivet och lokalen är uthyrd.

Processen kan kort summeras i nedanstående steg:

- Analys/uppdatering av lokaländamål
- Utvärdering av sökande
- Visning av lokal
- Förhandling
- Kontraktsskrivning

Bostadsbolagens tillvägagångssätt vid uthyrning av A-lokaler

- I normalfallet kontaktar hyresgäst eller annan person förvaltningen på distrikten och frågar efter lokal. Husvärd eller förvaltare diskuterar och utreder om det finns en lokal som kan passa verksamheten ex behov av förråd, lager eller lokal för verksamhet.
- Lokaler annonseras inte ut. Uthyrningen sker på efterfrågan från hyresgäster eller annan extern person eller en förening.
- Uthyrningsavdelningarna skriver i de flesta fall avtalet utifrån underlag från förvaltningen. Undantag finns för t ex lokaler över 20 kvm där avtal tas fram på distriktet.
- Uthyrning av yta mindre än 10-20 kvm beslutas oftast av fastighetsskötare/förvaltare/områdeschef. Större lokaler eller lokaler till föreningar beslutas av förvaltare/områdeschef eller DC. Beslut om 0 kr i hyra fattas av DC.
- Lokala hyresgästföreningar har tillgång till lokaler via Boinflytandeavtalet.
- I utvecklingsområden läggs stor vikt vid att verksamheten som ska bedrivas ska passa in och bidra till området utveckling. I vissa fall kräver bolagen någon form av samarbetsavtal.

Utdrag ur Göteborgslokalers granskningsplan från Stadsrevisionen 2022

Uthyrning av lokaler är en kärnprocess i bolagets verksamhet. Enligt Framtidenkoncernens policy och riktlinje för uthyrning av lokaler ska uthyrningen präglas av öppenhet och ett aktivt förhållningssätt samt vara saklig och opartisk. Principerna för uthyrning ska vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav. Fokus i uthyrningen ska vara att hitta rätt hyresgäst till rätt lokal. För att uppnå dessa krav är det viktigt att bolaget har tydliga regler och lämpliga rutiner för sin uthyrningsverksamhet samt en god intern styrning och kontroll i uthyrningsprocessen.

Granskningen syftar till att bedöma om styrelsen har ändamålsenliga rutiner och en tillräcklig intern kontroll avseende uthyrningsprocessen.

Resultat Göteborgslokalers internrevision, process uthyrning. April 2022

- **Resultat och rekommendationer**

Internrevisorerna gick igenom sju hyresavtal. På två hyresavtal hade man missat att fylla i specificering av driftskostnader (2148501-8033-3 och 2450101-1002-3) och på något avtal 2140201-8082-1 så saknas en signatur längst ner på sidan. Nytt för i år var att många hyresavtal signeras numera med Bank ID och vi fick ta del av den nya dokumentationen.

I stora drag höll hyresavtalen en väldigt god nivå och arbetet i gruppen löper på väl med liten personalomsättning.

Notering till nästa internrevision att titta på **uthyrningsprocessen ur en annan vinkel** än granskning av hyresavtal för att få till helheten.

Verksamhetsplaner

Göteborgs lokaler "Vision 2030"

GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.

Poseidon, övergripande VP 2022

Nöjda hyresgäster

Genom GöteborgsLokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.

Familjebostäder

Strategi Konvertering

Möjliga ytor som kan konverteras från olika ändamål är kontors-, butiks- och verksamhetslokaler, samt torkvindareller förråd på vind eller markplan.

Verksamhetsplaner

Gårdstensbostäder

Nöjda hyresgäster

Genom Göteborgs Lokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet

Bostadsbolaget, ingen generell skrivning i övergripande verksamhetsplan.

På distrikt nedbrutet i aktiviteter som t ex:

- Se över kontrakt för föreningslokaler (A-lokaler)
- Tillhandahålla gemensamhetslokaler
- Skapa rutin för OH i lägenheter och lokaler

Sammanfattning svar från intervjuer

Hur väl känner du till de styrande dokument som finns? *Framtidens uthyrningspolicy och riktlinje, checklista vid uthyrning av lokaler till förenings- och kulturliv (bostadskomplement) samt Göteborgs stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förening- och kulturliv.*
Hur använder du de styrande dokumenten när du ska hyra ut en lokal?

- Det stora flertalet kände inte till de styrande dokumenten och checklistan.
- Några kände till checklistan men hade inte använt den.
- Någon nämnde specifikt Göteborgs stads riktlinje för uthyrning till förening- och kulturliv.
- Vid information och diskussion om checklistan såg flera användbarheten.
- Någon kände väl till då hen hade suttit med i arbetsgruppen vid framtagandet.
- Gbg lokaler känner väl till Framtidens styrande dokument, som sedan utmynnar i deras process för uthyrning av lokaler.
- Några intervjupersoner har inte hyrt ut lokaler på flera år eller hyr enbart ut mindre lokaler typ extraförråd.

Sammanfattning svar från intervjuer

Hur ser processen ut när du ska hyra ut en A-lokal?

(för Gbg lokalers process se bild 9)

- I normalfallet kontaktar hyresgäst eller annan person förvaltningen på distrikten och frågar efter lokal. Husvärd eller förvaltare diskuterar och utreder om det finns en lokal som kan passa verksamheten ex behov av förråd, lager eller lokal för verksamhet.
- I Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo och Lövgärdet finns möjlighet för föreningar att få tillgång till lokal i sk "allaktivitetshus", varför de oftast hänvisas dit.
- Lokalerna annonseras inte ut. Uthyrningen sker på efterfrågan från hyresgäster eller annan extern person eller en förening.
- På samtliga bolag är det uthyrningsavdelningarna som tar fram det faktiska avtalet utifrån uppgifter från förvaltningen. Undantag finns där förvaltningen skriver avtal på större lokaler över 20 kvm.
- När det gäller uthyrning av mindre yta under 10-20 kvm tas oftast beslut direkt av fastighetsskötare/förvaltare/områdeschef. Gäller det större lokaler eller lokaler till föreningar sker beslut av förvaltare, områdeschef eller DC. Beslut om 0 kr i hyra fattas av DC. .
- När det gäller föreningar finns en restriktivitet att hyra ut. Upplevs som svårt att följa upp och kontrollera styrelse, företrädare och verksamhet.
- LH har tillgång till och nyttjanderätt till lokaler via Boinflytandeavtalet.
- Osäkerhet råder kring vad som kontrolleras vid en uthyrning av mindre ytor ex förråd, lager. Efterfrågas regelverk och att det ev skulle kunna vara gemensamt för bolagen.
- I utvecklingsområden framkommer att stor vikt läggs vid att verksamheten som ska bedrivas ska passa in och bidra till området. I vissa fall kräver bolagen samarbetsavtal av något slag.

Sammanfattning svar från intervjuer

Vilka kontakter tar du internt och extern innan en uthyrning?

- Ggb lokaler tar flera kontakter. De som ska dokumenteras processen och de som tas med kollegor, nätverk etc. De delar mycket muntligt men informationen kan inte alltid dokumenteras och användas.
 - B-lokaler hyrs ut tillsammans med bostadsbolagen då det är deras framtida kund som de ska förvalta lokalen för.
- Det verkar råda osäkerhet kring vilka kontakter och kontroller som görs och ska göras vid uthyrning av A-lokaler. På något bolag sker kontroll av hur hyresgästerna skött sina hyresinbetalningar.
- I utvecklingsområden sker mycket av kontakterna via utvecklingsledare/chef i deras respektive nätverk.
- Samtliga bolag hyr bara ut extraförråd el dyl till egna hyresgäster med vissa undantag. Här sker inga egentliga kontakter med andra.
- Uthyrning av större A-lokal för verksamhet diskuteras alltid inom distriktet. Här kan även externa kontakter såsom polis, områdesgrupper , soc, Gbg lokaler m fl finnas med i diskussionen.

Sammanfattning svar från intervjuer

Vilka svårigheter och problem upplever du idag när det gäller uthyrning av lokaler?

- Gbg lokaler
 - Med åren ökad medvetenhet kring att mycket kan gå fel. Kriminell verksamhet numer spridd över hela staden. Kriminella personer tagit en annan skepnad.
 - Svårigheter vid bedömning i överlåtelse av lokal.
 - Avsaknad av plan för området beträffande vilken som verksamhet som ska och bör finnas i lokalerna.
 - Sk överytor är ett problem, hyresgästen vill inte ha dem eller vill använda dem för fel saker.
- Bostadsbolagen (A-lokaler)
 - Ordning och reda i Fast2 nämns av flera som bristfällig och som en mycket viktig punkt.
 - HGF har många lokaler till sitt förfogande. I flera samtal uttrycks önskemål om en förändring då lokalerna ofta inte används fullt ut eller inte används alls.
 - I princip ingen av intervjupersonerna tar upp att det sker någon form av systematisk uppföljning av hyresförhållandena.
- Flertalet intervjuer uttrycker vikten av att det sker kontroller så att det blir rätt verksamhet och rätt hyresgäst i lokalerna.
- Uthyrning till föreningar upplevs som svårt och en risk då det kan vara svårt att kontrollera Styrelse, företrädare och tänkt verksamhet. Styrelse kan bytas ut och verksamhet kan förändras snabbt.

Sammanfattning svar från intervjuer

Vilka förbättringsområden ser du?

- Gbg lokaler
 - Planering på områdesnivå för vilken verksamhet som ska/bör/önskas i lokalerna. Speciellt viktigt i utvecklingsområden.
 - Förståelse för roll och ansvarsfördelning mellan Gbg lokaler och bostadsbolagen.
- Bostadsbolagen
 - Inventering med uppdatering i fastighetssystemet med storlek, underhållsbehov, användningsområde etc
 - Koncernövergripande regler för uthyrning av ex förråd. (mindre lokaler som inte är för verksamhet)
 - Annonsera bostadsbolagens lediga lokaler, mindre lokaler typ förråd, på ex hemsidan.
 - Några önskar dedikerad personal som bara arbetar med lokaler.
 - Våga låta lokaler stå tomma hellre än att hyra ut till "fel hyresgäst".
 - Se över formuleringar i hyresavtal och nyttjanderättsavtal.
 - Bostadsbolagen är nöjda med sitt samarbete med Göteborgslokaler.
- Vid explicit fråga till bostadsbolagen om det sker uppföljning av uthyrning:
 - Systematisk uppföljning av uthyrningen (enl checklistan) behöver förbättras. Speciellt viktig vid uthyrning av lokal för verksamhet.

Omvärldsspaning uthyrning föreningslokaler

- Helsingborgshem.
 - Checkar av personerna som ska företräda föreningen
 - Jobbar med korta överenskommelser där de punktar ned krav
 - Vid samarbete upplåter de utan kostnad men huvudspåret är korta och tillfälliga upplåtelser med uppföljning av uppställda krav
 - Tydliga förväntningar – binder upp föreningarna med vad de ska bidra med
 - Mest aktuellt i områden där det finns en bred samverkan för utveckling
- Botkyrkabyggen.
 - Arbetar enbart med förenings och aktivitetshus. Har ett föreningscenter
 - Föreningsråd där föreningarna är medskapande
 - Lokaler i bottenplan blir bostäder
 - Traditionella lokaler blir lätt samlingsplatser med kortspel o likn. Mycket mansdominerat.
 - Samarbete via EST med bl a koll av föreningar
- Vätterhem
 - Begär in stadgar och protokoll och var medlemmar bor
 - Endast föreningar med kommunala bidrag tillåts och att verksamheten passar in i området
 - Vaksamma när styrelsemedlemmar byts ut så inte verksamheten ändras väsentligt
 - Smålokaler hyrs bara ut till hg som förråd, hobby etc
 - Svårt att hålla koll, misskötsel upptäcks vid anmälningar om störning

Stena fastigheter

- Vid uthyrning till förening kontrollerar de styrelsemedlemmar samt vilken verksamhet som ska bedrivas i lokalen. Godkänns om de bedömer företrädare samt verksamhet som OK.

lakttagelser och bedömning

- Göteborgslokalers internrevision för process uthyrning visade att hyresavtalen i stora drag höll en god nivå.
- Intervjupersonerna hos bostadsbolagen hade överlag bristande kännedom om styrande dokument eller checklistan.
- Bostadsbolagen tycker att samarbetet med Göteborgslokaler fungerar bra.
- Bostadsbolagen har pågående utvecklingsarbete, (bild 22).
- I intervjuerna framkom exempel som kan bli förbättringsområden:
 - Planering för önskad verksamhet i större lokaler
 - Ordning och reda i fastighetssystemet hos bostadsbolagen
 - Uthyrning till föreningslivet
 - Systematisk uppföljning av uthyrningen
 - HGF lokaler som inte används

Efter uppföljning och granskning av koncernens arbete med uthyrning av lokaler är bedömningen att det fungerar väl i vissa delar men att det finns behov av utvecklingsarbete främst när det gäller lokaler som är bostadskomplement (A-lokaler) samt var ansvaret för vissa frågor ligger. Det finns också brister i kännedom kring styrande och stödjande dokument.

Exempel pågående utvecklingsarbete hos bostadsbolagen

Familjebostäder

- Inventerat och definierat användningsområdet för bolagets lokaler. Uppdaterat i fastighetssystemet.
- Uthyrning av lokalerna på Kulturstråket i Bergsjön kommer att hyras ut för verksamhet som bidrar till områdets utveckling.

Bostadsbolaget

- Inventering av samtliga lokaler i Hammarkullen, via systemet och okulärt ute i området. Nästa steg är att registrera lokalerna i systemet och se över avtalen.
- Pilotprojekt för uthyrning av förråd, < 10kvm. Inventering förråd, uppdaterade ritningar och avtal. Hyresgästerna kan hyra extraförråd via webb. Ny avtalsmall i Fast2 och digitaliserad uthyrning.

Poseidon

- Samarbete med föreningskonsulenten vid socialtjänsten Hjällbo för uthyrning i Föreningshotellet. Uthyrning sker utifrån Göteborgs stads styrande dokument.
- Regelverk för uthyrning av mindre lokaler typ förråd under framtagande.