

Styrelsehandling nr.10a
Utfärdat 2024-02-07
Diarienummer: 2024-00043

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

Stadsrevisionens granskningsredogörelse 2023

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Stadsrevisionens granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2023 antecknas.

Ärendet

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2023. Lekmannarevisorernas iakttagelser och bedömningar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas. Uttalande till bolagsstämman lämnas i en granskningsrapport.

Årets granskning av bolaget har omfattat:

- grundläggande granskning
- granskning av samordning av nyproduktion.

Den samlade bedömningen, utifrån årets granskning av bolaget är att verksamheten i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen i huvudsak har varit tillräcklig.

Genomförd granskning visar att det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet är förenligt med bolagsordning, ägardirektiv, kommunfullmäktiges mål och riktlinjer och inga avvikelser har noterats.

I den fördjupade granskningen, samordning av nyproduktion, bedömer Stadsrevisionen att bolaget säkerställt en väl fungerande samordning av koncernens nyproduktion.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Staden och dess helägda bolag ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet vilket innebär att verksamheten ska bedrivas på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt. Att bolaget har en god intern styrning och kontroll ger förutsättning att stödja detta.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilaga

1. *Granskningsredogörelse 2023 Förvaltnings AB Framtiden*
2. *Rekommendationer lämnade till bolagets dotterbolag 2023*

Granskning av Förvaltnings AB Framtiden

– verksamhetsåret 2023

2024-02-06



Missiv till Förvaltnings AB Framtiden

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2023. All granskning som genomförts i bolaget under året presenteras i denna granskningsredogörelse. Av redogörelsen framgår de sakkunnigas iakttagelser och bedömningar.

Vi, lekmannarevisorer, hänvisar till de sakkunnigas redogörelse som grund för vårt uttalande till kommunfullmäktige. Vi ställer oss bakom de sakkunnigas bedömningar som framgår av denna redogörelse.

Inga rekommendationer lämnas med anledning av årets granskning.

Göteborg den 6 februari 2024

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor

Stadsrevisionens uppdrag

Stadsrevisionens uppdrag är att granska kommunens verksamhet. Granskningen sker på uppdrag av kommunfullmäktige som utser förtroendevalda revisorer som ansvarar för granskningen av nämnderna och kommunstyrelsen. Bland de förtroendevalda revisorerna utser kommunfullmäktige även lekmannarevisorer. Lekmannarevisorerna ansvarar för granskningen av de bolag som kommunen äger.

De förtroendevalda revisorerna anlitar alltid sakkunniga biträden (yrkesrevisorer) som genomför granskningen. I granskningsredogörelserna presenterar yrkesrevisorerna den granskning de har gjort på bolagen. Granskningsredogörelserna ligger till grund för lekmannarevisorernas uttalande till kommunfullmäktige.

Viss granskning rapporteras till kommunfullmäktige löpande under året i särskilda revisionsrapporter. Du hittar alla Stadsrevisionens redogörelser och rapporter på www.goteborg.se/stadsrevisionen, du kan också beställa dem från revisionskontoret, stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se.

Diarienummer: 0207/23

Innehåll

1	Samlad bedömning	5
2	Grundläggande granskning	5
2.1	Verksamhet	5
2.2	Ekonomi	6
2.3	Intern kontroll	6
2.4	Bedömning	6
3	Samordning av nyproduktion	7
3.1	Granskningsresultat	7
3.1.1	Organisation, roller och ansvar i nyproduktionsprocessen	7
3.1.2	Samverkan inom koncernen	8
3.1.3	Strategier för prioriteringar	9
3.2	Bedömning	9

1 Samlad bedömning

Varje år granskar lekmannarevisorerna bolagets verksamhet i den omfattning som följer av god revisionssed. Årets granskning består av

- grundläggande granskning
- granskning av samordning av nyproduktion.

Revisionskontoret har faktaavstämt all granskning med bolaget.

Den samlade bedömningen, utifrån årets granskning av bolaget, är att verksamheten i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare är bedömningen att bolagets interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Genomförd granskning visar att det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet är förenligt med bolagsordning, ägardirektiv, kommunfullmäktiges mål och riktlinjer. Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i den grundläggande granskningen.

I den fördjupade granskningen, samordning av nyproduktion, bedömer vi att bolaget säkerställt en väl fungerande samordning av koncernens nyproduktion.

Vi noterar att styrelsen under december månad fattade ett investeringsbeslut avseende förvärv av byggrätter i området Karlstad där vd gavs i uppdrag att slutföra förhandlingar samt teckna avtal. Förvärvet genomfördes i januari 2024, därmed är ärendet hänförligt till granskningsåret 2024.

2 Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Styrningen och kontrollen ska vara tillräcklig för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter.

Den grundläggande granskningen består av tre övergripande revisionsfrågor:

- Har bolaget genomfört sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt?
- Har bolaget en ändamålsenlig styrning, uppföljning och rapportering av sin ekonomi?
- Har bolaget sett till att den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen är tillräcklig?

Granskningen är avvikelsebaserad och fokuserar i huvudsak på bolagets övergripande systematik, strukturer och arbetssätt.

2.1 Verksamhet

Bolaget ska genomföra sitt grunduppdrag enligt bolagsordning, ägardirektiv, gällande lag och författning samt enligt de mål och riktlinjer som fullmäktige har beslutat om. Fullmäktige har genom budgeten gett stadens nämnder och

bolag mål som de ska uppnå och uppdrag som de ska genomföra. Vi har översiktligt granskat hur bolaget har genomfört sitt grunduppdrag och arbetat med fullmäktiges mål och uppdrag, som berör bolaget. Vi har även granskat styrelsens protokoll och beslutsunderlag.

Granskningen visar att bolaget har planerat och genomfört grunduppdraget i enlighet med bolagsordningen och ägardirektivet. Vidare visar granskningen att bolaget har arbetat med de mål och uppdrag som fullmäktige har gett Framtiden-koncernen. Måluppfyllelsen och arbetet med fullmäktiges uppdrag har följts upp och rapporterats under året, i delårsrapporter och i årsrapporten.

Inga större avvikelser har noterats i styrelsens hantering vid beslutsfattande.

2.2 Ekonomi

Bolaget ska se till att verksamheten bedrivs inom de ekonomiska ramar som beslutats av styrelsen. Bolaget ska också se till att det finns en kontinuerlig ekonomisk uppföljning och rapportering. Vi har översiktligt granskat bolagets styrning av ekonomin samt dess ekonomiska uppföljning och rapportering.

Granskningen visar att bolaget har bedrivit verksamheten inom de ekonomiska ramarna för året. Granskningen visar vidare att bolaget har följt upp sin ekonomi kontinuerligt.

2.3 Intern kontroll

Bolaget ska se till att det finns ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll och riskhantering inom väsentliga områden. Bolaget ska även följa upp och utvärdera detta arbete. Vi har översiktligt granskat bolagets interna styrning, uppföljning och kontroll.

Granskningen visar att bolaget har upprättat en samlad riskbild och en internkontrollplan. Riskhantering har i huvudsak skett inom väsentliga områden. Granskningen visar även att den interna kontrollen har följts upp.

2.4 Bedömning

Revisionskontorets bedömning utifrån en översiktlig granskning är att bolaget i huvudsak har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

3 Samordning av nyproduktion

Förvaltnings AB Framtiden har enligt sitt ägardirektiv ansvaret för samtlig nyproduktion som sker inom koncernen.¹ Beslut om koncernens nyproduktion ska ske i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. I sitt samordnande uppdrag har Framtiden att väga olika aktörers önskemål på ett för koncernen optimalt sätt. Ett byggherrebolag finns i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag. Enligt bolagsordningen utgör Förvaltnings AB Framtiden moderbolag för bolagen som ingår i bostadsklustret och ska som sådant leda och samordna arbetet inom den egna koncernen.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 beskrivs en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter, framför allt med låg hyra. I budgeten beskrivs de stora behov av bostäder staden har för att bygga bort bostadskö, minska den socioekonomiska segregationen och öka stadens attraktionskraft. Kopplat till målet ”Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av kommunal service tillgodoses” får AB Framtiden i uppdrag öka byggtakten till 2 300 lägenheter från år 2025.

Granskningen syftar till att bedöma om styrelsen har säkerställt en välfungerande samordning av koncernens nybyggnation.

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier, intervjuer och stickprov av hur två projekt hanterats av berörda bolag.

Vi har i granskningen utgått från nedanstående revisionskriterier:

- Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden, 2 kap.
- Bolagsordning för Förvaltnings AB Framtiden, 3 §
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion
- Framtidenkoncernens strategi för lägre nyproduktionskostnader
- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll 1, 2 och 4 §§.

3.1 Granskningsresultat

Nedan presenterar vi iakttagelser kopplade till organisation, roller och ansvar samt huruvida beslut om nyproduktion sker i nära samverkan med de bostadsförvaltande bolagen.

3.1.1 Organisation, roller och ansvar i nyproduktionsprocessen

Bolagets ägardirektiv anger i kap. 2 § 2 att bolaget som moderbolag i koncernen ”...ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen”. Det finns även styrning av hur investeringar och projekt ska hanteras i koncernen, beslutat av bolagets styrelse.

¹ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden, 2 kap, § 2

Denna styrning finns bland annat i *Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion* samt i *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar*. Riktlinjen säger att Framtidens styrelse ska fatta samtliga investeringsbeslut rörande nyproduktion av hyresrätter, oavsett belopp. Vidare ska Framtidens styrelse fatta beslut om projekt som avser konverteringar av lokaler till bostäder över 50 miljoner kronor.

Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar beskriver ansvar och roller inom koncernen för projekt och investeringar (inklusive nyproduktion). Riktlinjen omfattar projektutveckling, nyproduktion av bostäder – oavsett upplåtelseform och konvertering av lokaler till bostäder. Enligt riktlinjen ansvarar Framtiden för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med berörda dotterbolag. Koncernens byggande bolag – Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget – arbetar på uppdrag av Framtiden. De fyra allmännyttiga bolagen har i uppdrag att äga och förvalta bostadsbeståndet, vilket är bolagens huvudsakliga uppgift med utgångspunkt i ägardirektiven. Riktlinjen anger vilken funktion i koncernen som ansvarar för olika beslut rörande nyproduktionen samt hur avvikelser som uppstår i processen ska hanteras.

Som ett stöd för arbetet och för att klargöra roller och ansvar i processen har Byggutveckling tagit fram detaljerade processbeskrivningar av byggprocessens olika delar.

Vi har för att verifiera bolagets hantering av nyproduktion gjort stickprov i form av två investeringsprojekt och hur dessa har hanterats i styrelsen för förvaltande dotterbolag, Framtiden Byggutveckling samt Framtiden Förvaltnings AB. Vi har i stickproven kunnat verifiera att det förvaltande bolagets styrelse fattat ett beslut att tillstyrka föreslagen investering i nyproduktion av hyresrätter och att hemställa detsamma till Framtidens styrelse för godkännande. Styrelsen i Framtiden Byggutveckling AB (Byggutveckling) beslutar i sin tur att godkänna investering i hyresrätter enligt samma underlag som det förvaltande bolagets styrelse använde sig av. Vidare beslutar styrelsen i Byggutveckling att ge vd i uppdrag att genomföra uppdraget och att teckna avtal och vidta erforderliga åtgärder, under förutsättning att Framtidens styrelse godkänner investeringen.

3.1.2 Samverkan inom koncernen

Som framgår ovan anger Framtidens ägardirektiv att beslut om nyproduktion ska ske i nära samverkan med de förvaltande bolagen. Av de förvaltande bolagens respektive ägardirektiv framgår dels att bolagen aktivt ska bidra till att nya bostäder tillskapas, dels att bolagen ska samverka med moderbolaget som ansvarar för och beslutar om Framtidenkoncernens nyproduktion. Koncernens bolag för byggande av hyresrätter, Framtiden Byggutveckling AB, ansvarar för samtliga byggprojekt inom koncernen i ”tidiga skeden”.²

Samverkan kring planering av koncernens nyproduktion sker i koncernledningen där moderbolagets samt dotterbolagens vd:ar är representerade. Enligt

² "Tidiga skeden" i byggprocessen refererar vanligtvis till de inledande faserna av ett byggprojekt. Dessa faser innefattar planering, förstudie och konceptutveckling innan den faktiska konstruktionen påbörjas.

de intervjuade är diskussionerna i koncernledningen framför allt på en övergripande nivå. Samverkan sker även i koncernens nyproduktionsråd där dotterbolagen är representerade av nybyggnadschef eller motsvarande funktion.

I pågående nyproduktionsprojekt sker en tät samverkan mellan framför allt Byggutveckling och de förvaltande bolagen. Samverkan mellan Byggutveckling och de förvaltande bolagen framgår av Byggutvecklings processbeskrivningar. Enligt de verifierande intervjuerna med de förvaltande dotterbolagen fungerar samverkan i pågående projekt bra.

3.1.3 Strategier för prioriteringar

Hur nyproduktion ska hanteras inom koncernen framgår bland annat av *Framtidskoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030*. För att möjliggöra effektiv styrning, och leverera enligt uppdrag och mål ska koncernens nyproduktion tillgodose fyra förutsättningar:

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås.
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet.
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet.
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås.

Strategin betonar låga produktionskostnader med bibehållen hög produktionstakt.

Nyproduktionsansvariga för respektive dotterbolag träffar representanter från Byggutveckling veckovis för avstämningar inför ett investeringsbeslut. De verifierande intervjuerna med dotterbolagen visar att koncernens prioriteringsordning fungerar samt är välkänd i de ingående bolagen.

3.2 Bedömning

Revisionskontorets bedömning är att styrelsen har säkerställt en välfungerande samordning av koncernens nybyggnation.

Vi bedömer att ansvarsfördelningen kring nybyggnation inom koncernen är väl definierad i bolagens respektive ägardirektiv samt bolagsordningar. Ansvarsfördelningen mellan byggande bolag, förvaltande bolag och moderbolag är väl beskriven i processkartläggningen vi tagit del av. Även intervjuer, både med företrädare från moderbolaget och förvaltande dotterbolag, verifierar att samarbetet fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Koncernens riktlinje för investeringar och projekt anger på ett tydligt sätt vilken funktion, vd i dotterbolag eller moderbolag eller styrelse i dotterbolag respektive moderbolag, som fattar respektive beslut i processen. Genomförda stickprov samt verifierande intervjuer bekräftar att samverkan följer ägardirektiv och riktlinjer.

Vi bedömer att den styrning som återfinns i ägardirektiv, strategi och riktlinjer är på en övergripande nivå utan tydliga anvisningar kring hur exempelvis prioriteringar ska göras. Däremot gör vi bedömningen att koncernens arbetssätt säkerställer en fungerande prioriteringsprocess vid nybyggnation. Nybyggnationsportföljen diskuteras på ledningsnivå i koncernledningen och mer operativt ju närmare produktionsfas projektet kommer. Noterbart är att flera av de intervjuade nämnt att det tidigare ekonomiska läget inte inneburit att en hård prioritering har behövt ske mellan olika nybyggnadsprojekt. Det försämrade ekonomiska läget tillsammans med minskat antal byggrätter kan möjligtvis leda till ett ökat behov av att koncernens prioritering av nybyggnation ytterligare tydliggörs.



Bilaga till Förvaltnings AB Framtidens granskningsredogörelse 2023

– rekommendationer lämnade till dotterbolagen

2024-01-31

Januari 2024

Bilaga till Förvaltnings AB Framtidens granskningsredogörelse 2023

Diarienummer: 0207/23

Lekmannarevisorer: Jonas Bergsten Paija och Jonas Ransgård

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehåll

1	Bostads AB Poseidon	4
2	Familjebostäder i Göteborg AB	5
3	Framtiden Byggutveckling AB	6
4	Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag	7
5	Göteborgs Egnahems AB	8
6	Gårdstensbostäder AB	9
7	Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	10
8	Störningsjouren i Göteborg AB	11

1 Bostads AB Poseidon

Område	Rekommendation
Offentlighet och sekretess	Bolaget rekommenderas att upprätta och anta en dokumenthanteringsplan.
Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen	Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.

2 Familjebostäder i Göteborg AB

Område	Rekommendation
Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet	Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.

3 Framtiden Byggutveckling AB

Ingen rekommendation lämnades år 2023.

4 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag

Område	Rekommendation
Avyttring av inventarier	Bolaget rekommenderas att stärka rutiner och arbetssätt gällande avyttring av inventarier.
Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen	Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.

5 Göteborgs Egnahems AB

Ingen rekommendation lämnades år 2023.

6 Gårdstensbostäder AB

Område	Rekommendation
Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet	Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.

7 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Område	Rekommendation
Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet	Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.

8 Störningsjouren i Göteborg AB

Ingen rekommendation lämnades år 2023.

Stadsrevisionen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

