

**Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 9a**

Utfärdat 2025-02-05

Diarienummer: 2025–00046

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Stadsrevisionens granskningsredogörelse 2024

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Stadsrevisionens granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2024 antecknas.

Ärendet

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2024. Lekmannarevisorernas iakttagelser och bedömningar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas. Uttalande till bolagsstämman lämnas i en granskningsrapport.

Årets granskning av bolaget har omfattat:

- grundläggande granskning

Framtiden erhöll i mitten av december ett utkast på granskningsredogörelsen för faktagranskning. I *bilaga 2* framgår Framtidens svar på utkastet samt revisionskontorets hantering.

Lekmannarevisorerna riktar kritik i form av en erinran avseende ärendeberedningen av Karlstadsaffären. I övrigt bedömer de att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Som framgår av handlingarna delas inte kritiken av yrkesrevisorerna som varken förespråkar någon erinran eller rekommendation.

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 2024 Förvaltnings AB Framtiden

2. *Avstämning av iakttagelser – blankett med Framtidens svar och Revisionskontorets hantering*



Granskning av Förvaltnings AB Framtiden

– verksamhetsåret 2024

2025-01-29



Missiv till Förvaltnings AB Framtiden

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsår 2024.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskning som har 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.

Vi vill särskilt uppmärksamma styrelsen på granskningen av ärendet Karlastaden, ett ärende som vi bedömer har beretts och hanterats på ett bristande sätt. Vi bedömer att väsentliga avsteg och brister i beredningsarbetet har förekommit med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Vidare anser vi att den avvikande informationshanteringen i synnerhet är allvarlig. Styrelsen och vd motiverar beslutet att informera vissa enskilda beslutsfattare med argumentet att det var viktigt att hålla dessa informerade om affären. Mot bakgrund av att affären kringgärdades av affärssekretess borde bolaget ha hanterat informationen om den på ett mer försiktigt och konsekvent sätt. Vi ser särskilt allvarligt på att informationen om affären delades på ett inkonsekvent sätt, vilket medförde att vissa, men inte andra, ledamöter i externa instanser gavs information om affären. Sammantaget innebär detta att ärendet har beretts och hanterats på ett informellt sätt som medfört risk för förtroendeskada både för bolaget och för staden.

Mot bakgrund av de brister vi funnit riktar vi kritik mot styrelsen samt verkställande direktör i form av en erinran. Från kritiken undantas de ledamöter som inte ingick i styrelsen vid tidpunkten för ärendets beredning.

I övrigt bedömer vi att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 29 januari 2025

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor

Jonas Bergsten Paija
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 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: SRV-2024-00120

Innehåll

1	Samlad bedömning.....	5
2	Grundläggande granskning	6
2.1	Verksamhet	6
2.1.1	Beslutsfattande och frågor av principiell beskaffenhet	6
2.2	Ekonomi	9
2.3	Intern kontroll.....	9
2.4	Bedömning	10

Bilaga: Sammanställning av rekommendationer lämnade till dotterbolagen.

1 Samlad bedömning

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

- grundläggande granskning.

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 bolaget i huvudsak har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

Granskningen visar dock på avvikelser vad gäller bolagets ärendeberedning och informationshantering. Vi bedömer att bolagets beredning av ärendet Karlastaden borde ha utvecklats med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Bolagets bedömning framgår av protokoll, men vi anser att bedömningen och motiven hade behövts förtydligas i själva beslutsunderlaget. Vidare är det vår bedömning att bolagets informationshantering i ärendet har skötts på ett tveksamt sätt.

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.

Inom ramen för årets granskning har lekmannarevisorerna genomfört en dialog med bolagets styrelse. Syftet var att få fördjupad kunskap om styrelsens ansvar och arbetssätt. Dialogen föregicks av att en enkät skickades till samtliga ordinarie styrelseledamöter och ersättare. Enkäten innehöll frågor om utbildning, arbetsformer, mål och uppdrag, beslutsunderlag samt ägarstyrning. Den efterföljande dialogen utgick ifrån enkätresultatet. Fokus i dialogen med Framtidens styrelse låg bland annat på ärendeberedning och kvalitet i beslutsunderlag, samarbetsklimatet i styrelsen, hantering av ärenden som omfattas av sekretess, kvaliteten i de utbildningar som erbjuds samt ägarstyrning inom koncernen.

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 i budgeten fastställt övergripande mål som gäller för samtliga nämnder och bolag. Flera nämnder och bolag har även tilldelats specifika uppdrag som ska genomföras. Vi har översiktligt granskat hur bolaget har genomfört sitt grunduppdrag och arbetat med fullmäktiges mål och uppdrag. Vi har även granskat styrelsens protokoll och beslutsunderlag.

Granskningen visar att bolaget i huvudsak 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 bolaget. Måluppfyllelsen och arbetet med fullmäktiges uppdrag har följts upp under året, i delårsrapporter och i årsrapporten.

2.1.1 Beslutsfattande och frågor av principiell beskaffenhet

I ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) framgår att ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i god tid ska lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolagets styrelse ansvarar för att värdera om ett ärende är av principiell beskaffenhet eller inte. Om tveksamhet

uppstår ska Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) tillfrågas.¹ Vi har i år granskat Framtidens investeringsärende ”Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden” (Karlastaden).

Ärendet innebär att Framtiden per januari 2024 förvärvade paketerade fastigheter i Karlastaden från säljaren Karlastaden Group AB och Karlastaden Holding 2 AB. Affärens köpeskilling uppgår till cirka 1 miljard kronor. Grundaffären består av två kvarter som förvärvades till 100 procent. Därutöver förvärvades även 74 procent av ytterligare fyra kvarter där säljaren har option på att köpa tillbaka dessa så kallade samägda kvarter. Om säljaren inte nyttjar optionen är det Framtidens huvudsakliga intention att deras andel ska säljas vidare på marknaden.

2.1.1.1 Ärendets beredning

Av styrelseprotokollet för det möte där beslutsärendet hanterades framgår att styrelsen har bedömt att ärendet inte är av principiell beskaffenhet, och att styrelsen var enig i detta beslut.² Vi ser dock vissa brister i hur ärendet beretts med hänsyn till frågan om principiell beskaffenhet.

Stadshus har upprättat en anvisning för ärendeberedning inom koncernen. Av anvisningen framgår att ett ärende alltid, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, ska innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. Denna dokumentation är viktig för att kunna följa vilka bedömningar som bolagsstyrelsen gör.³ Bolaget förde i det aktuella ärendet ett kortare resonemang av vilket det framgick att bolaget bedömde att ärendet inte skulle hemställas för beslut till kommunfullmäktige. I samband med att Stadshus antog delårsrapporten per mars 2024 beslutade styrelsen att komplettera delårsrapporten med en ny bilaga där Framtiden bereddes möjlighet att inkomma med beskrivningar och underlag angående Karlastaden. I bilagan⁴ redogjorde Framtiden för de motiv som låg till grund för styrelsens bedömning av ärendets principiella beskaffenhet. Denna typ av analys och beskrivning av motiv saknades i det ursprungliga beslutsunderlaget.

I Framtidens ägardirektiv anges exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas.⁵ Affären Karlastaden aktualiserar enligt vår mening följande punkter i ägardirektivet som rör hantering av principiella ärenden:

- Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.
- Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.

¹ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 2 kap. 13 §

² Protokoll 9, sammanträdesdatum 2023-12-20 3 §

³ Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen, s.6

⁴ Se Handling 2024 nr 116 s. 162 - 243

⁵ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 2 kap. 15 §

- Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.
- Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.
- Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).

Vi kan konstatera att det ursprungliga beslutsunderlaget inte beaktade dessa perspektiv på ett tydligt sätt och det saknades ett resonemang kring hur styrelsen bedömde respektive punkt med hänsyn till ärendet Karlastaden. Det dåvarande presidiet⁶ uppgav i intervju att de var nöjda med ärendets ursprungliga beredning med hänsyn till frågan om principiell beskaffenhet och att styrelsen var enig i sin bedömning.

2.1.1.2 Informationshantering

Enligt Framtidens ägardirektiv ansvarar bolaget för att rapportera väsentliga händelser i verksamheten till sitt moderbolag (Stadshus) och kommunstyrelsen. Bolaget har alltid, utöver den löpande rapporteringen, ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.⁷ I det fall kommunstyrelsen vill ta del av information som omfattas av sekretess måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.⁸ Vi noterar att motsvarande skrivning saknas i händelse av att Stadshus vill ta del av information som omfattas av sekretess.

Framtiden beskriver⁹ att bolaget vid flera tillfällen under 2023 aviserade för Stadshus att arbetet med att förvärva byggrätter intensifierats, dels i samband med uppföljningsrapporterna per mars och augusti, dels vid ägardialog. Vad gäller Karlastaden omgärdades ärendet av särskilda regler eftersom det omfattades av insiderlagstiftningen.¹⁰ Bland annat upprättades en så kallad intern loggbok i vilken bolaget förtecknade vilka personer som tog del av information om affären och när så skedde. Av loggboken framkommer exempelvis att ett antal externa parter informerades innan hela styrelsen fick information om affären, bland annat kommunstyrelsens ordförande (tillika styrelseordförande i Stadshus).¹¹

I samband med styrelsens beslut den 20 december 2023 tog Framtidens vd kontakt med Stadshus vd (tillika stadsdirektör) för att informera denne om affären. Stadshus vd valde att inte ta del av informationen. Framtiden framhåller att syftet med att informera Stadshus vd inte var att stämma av frågor om ärendets

⁶ Delar av presidiet har under 2024 bytts ut, då andra vice ordförande har lämnat sitt uppdrag och blivit ersatt.

⁷ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 3 kap. 4 §

⁸ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 3 kap. 3 §

⁹ Se Handling 2024 nr 116 s. 176

¹⁰ Insiderlagen (1990:1342) innebär att den som har insiderinformation om ett värdepapper, inte för egen eller någon annans räkning får handla i värdepapperet förrän informationen blivit allmänt känd. Värdepapper är en gemensam beteckning för aktier, obligationer, optioner med mera.

¹¹ Kommunstyrelsens ordförande informerades den 15 augusti och den 15 november 2023.

eventuella principiella beskaflenhet utan att möjliggöra för vederbörande att avgöra om, och i så fall på vilket sätt, som informationen skulle vidarebefordras till ledamöter i Stadshus styrelse eller kommunstyrelsen. Enligt intervjuuppgift från presidiet gav styrelsen Framtidens vd mandat att hantera förankringsprocessen och delge informationen vidare till Stadshus tjänstevägen.

Framtiden valde även att informera Stadsrevisionen om affären.¹² I ett första steg tog Framtidens vd kontakt med revisionens ordförande (tillika en av bolagets två lekmannarevisorer). Vd uppmanades att i stället ta kontakt med revisionskontoret och att även inkludera bolagets andra lekmannarevisor. Ordförande och revisionskontoret informerades den 13 december, det vill säga samma dag som Framtidens styrelse fick informationen för första gången och innan Stadshus vd blev kontaktad. Framtiden uppger att man valde att informera revisorerna mot bakgrund av de generella bestämmelserna avseende revisionens rätt att ta del av information. Det åligger inte Framtiden att informera lekmannarevisorer om denna typ av affärer, då det är revisorerna själva som bedömer vilket material de behöver ta del av för att kunna genomföra sin granskning.

Framtidens presidium och styrelse har vid sina sammanträden fått information från vd om att denne avsåg att informera såväl Stadsrevisionen som Stadshus vd.

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 och att bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll har utvärderats.

¹² Den 13 december informerades revisionens ordförande (tillika en av bolagets två lekmannarevisorer) tillsammans med två tjänstepersoner från revisionskontoret. Den 18 december gavs samma information igen men denna gång till båda lekmannarevisorer tillsammans med en tjänsteperson från revisionskontoret.

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. Granskningen visar dock på brister vad gäller bolagets ärendeberedning och hantering vid beslutsfattande.

Vi bedömer att bolagets beredning av ärendet Karlastaden borde ha utvecklats med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Bolagets bedömning framgår av protokoll, men vi anser att bedömningen och motiven hade behövts förtydligas i själva beslutsunderlaget. Vidare är det vår bedömning att bolagets informationshantering i ärendet har skötts på ett tveksamt sätt.

Ägardirektivet ger Framtiden rätt att förvärva och avyttra fastigheter paketerade i bolag – därmed anser vi att detta i sig inte är en principiell fråga. Affären innebär inte heller, enligt vår bedömning, en ny inriktning eller start av verksamhet inom ett nytt affärs- eller verksamhetsområde. Vidare kan inte investeringen sägas påverka bolagets långsiktiga ekonomi i relation till Framtidens totala omslutning. Affärer som inte påverkar bolagets långsiktiga ekonomi kräver inte fullmäktiges ställningstagande. Däremot innehåller affären delar som innebär förvärv av aktier i delägda bolag, något som enligt ägardirektivet är en principiell fråga för kommunfullmäktige med hänsyn till andelsförhållandena. Här menar vi att Framtidens beredning är otillräcklig då det saknas ett resonemang kring hur denna del av affären förhåller sig till bedömningen av ärendets principiella beskaffenhet som en helhet. När det gäller kravet i ägardirektivet som innebär att ”beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar) bör lyftas till kommunfullmäktige” är det vår bedömning att det är svårt att värdera huruvida detta ärende är av sådan karaktär eller ej. Karlstadsaffären består av flera delar som enligt Framtiden behöver ses som en helhet. Revisionskontoret menar att Framtidens värdering av affärens principiella beskaffenhet saknar detta perspektiv och att affären inte har belysts utifrån alla relevanta krav i bolagets ägardirektiv.

Det är vidare revisionskontorets bedömning att Framtidens informationshantering i ärendet Karlastaden har skötts på ett tveksamt sätt. Om bolaget gör bedömningen att en fråga inte är av principiell beskaffenhet finns det inga krav på att informera moderbolaget i särskild ordning, mer än i samband med ordinarie uppföljning. Trots bedömningen att frågan inte var principiell valde Framtiden ändå att informera ett antal personer, däribland Stadshus vd, lekmannarevisorerna och kommunstyrelsens ordförande (tillika ordförande i Stadshus). Bolagets hantering av informationen om affären och motiveringen till hanteringen – att hålla dessa parter informerade om affären – bedömer vi som tveksam av flera skäl. Givet att affären både omgärdades av affärssekretess och insiderlagstiftning borde bolaget ha delat informationen med större försiktighet. Vi menar också att informationen om affären har delats på ett inkonsekvent sätt då vissa ledamöter i externa instanser, men inte andra, fick ta del av information om affären. Sammantaget kan vi konstatera att denna informella hantering avviker från gängse arbetssätt och att agerandet indikerar att Framtiden inte värderade

affären som vilken annan affär som helst. Vi ser allvarligt på den avvikande informationshanteringen eftersom vi menar att bolagets agerande både riskerar att bryta mot sekretessbestämmelser och medför risk för förtroendeskada för såväl bolaget som staden.

Bilaga

Sammanställning av rekommendationer lämnade till dotterbolagen

Dotterbolag	Rekommendationer
Bostads AB Poseidon	Bolaget rekommenderas att stärka arbetet med riskanalyser utifrån trygghetsvårdarnas arbetssituation. Bolaget rekommenderas att säkerställa att trygghetsvårdarna får behovsanpassad utbildning.
Familjebostäder i Göteborg AB	Bolaget rekommenderas att säkerställa att trygghetsvårdarna får behovsanpassad utbildning.
Framtiden Byggutveckling AB	-
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	-
Gårdstensbostäder AB	-
Göteborgs Egnahems AB	-
Göteborgs Stads Bostads AB	-
Störningsjouren i Göteborg AB	-



Avstämning av iakttagelser – blankett

Om ni anser att någon iakttagelse som vi redovisar i utkastet är felaktig, eller om ni vill komplettera med ytterligare iakttagelser, anteckna detta i tabellen. Ange vad saken gäller och vad vi behöver korrigera eller komplettera. Ange också om ni bifogar något underlag som styrker de ändringar ni vill se. Skicka blanketten till karin.iveroth@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 17 december 2024.

Den här blanketten ska ni använda för att kommentera utkastet som har skickats till er. Ni ska inte lämna några kommentarer direkt i utkastet. Utkastet ska heller inte skickas tillbaka till revisionen.

Om ni inte har några synpunkter kan ni ange detta direkt i ert svarsbrev utan att använda blanketten.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
s. 5 Samlad bedömning (....) Granskningen visar dock på brister vad gäller bolagets ärendeberedning och hantering vid beslutsfattande. Vi bedömer att bolaget brustit i sin beredning av ärendet Karlastaden med hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Bolagets bedömning framgår av protokoll, men vi anser att bedömningen och motiven hade behövts förtydligas i själva beslutsunderlaget. Vidare är det vår bedömning att bolagets informationshantering i ärendet avviker från stadens principer för ägarstyrning.	Vi uppfattar att utkastet till den grundläggande granskningen pekar på brister i ärendeberedningen specifikt i ärendet Karlastaden vad gäller hänsyn till frågan om ärendets principiella beskaffenhet. Vidare uppfattar vi att det är er bedömning att informationshantering i samma ärende avviker från stadens principer för ägarstyrning. I övrigt uppfattar vi det som att er granskning har visat att bolaget i huvudsak har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som ni har granskat. Ärendeberedningen av förvärvet i Karlastaden ägde rum under verksamhetsåret 2023. I den granskningsredogörelse som Stadsrevisionen lämnade för verksamhetsåret 2023 anges att: <i>”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 Framtidenkoncernen. 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.”</i> I granskningsredogörelsen anges också att:	I vår granskning av genomförandet av affären tittar vi även på den beredning och hantering som låg till grund. Detta är inte ett ovanligt förfarande inom revisionen, då vi ofta granskar stora och komplexa ärenden och beslut som sträcker sig kalendermässigt över revisionsår. Ingen ändring sker utifrån bolagets kommentarer.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
	”Vi noterar att styrelsen under december månad fattade ett investeringsbeslut avseende förvärv av byggrätter i området Karlastaden där vd gavs i uppdrag att slutföra förhandlingar samt teckna avtal. Förvärvet genomfördes i januari 2024, därmed är ärendet hänförligt till granskningsåret 2024.” Framtiden vill också tillägga att beslutet också uttryckligen innehöll en skrivning om att VD hade rätt att avbryta förhandlingarna och således inte teckna några avtal för att fullfölja köpet. Beslutsunderlag gällande investeringsärenden utarbetas och kommer vanligtvis upp till styrelsebehandling något eller några år innan dess genomförande. Så som vi har uppfattat granskningsredogörelserna ingår ärendeberedningen i de ärenden som har beretts under det aktuella verksamhetsåret som redogörelsen avser. Medan genomförandet granskas under det eller de verksamhetsår som det verkställs. Således var vår bild att själva beslutsunderlaget gällande Karlastadsaffären hör till 2023 års granskningsredogörelse. Medan genomförandet av affärstransaktionen hör till verksamhetsåret 2024. Oavsett nyss nämnda vill vi delge er information som vi anser visar att bolaget genomfört ärendeberedningen i ärendet Karlastaden på ett ändamålsenligt sätt.	
s. 7 Beslutsfattande och frågor av principiell beskaffenhet (....) Stadsrevisionen har tidigare konstaterat att det finns en osäkerhet i stadens verksamheter kring vad som är att betrakta som ett principiellt ärende och vilken hanteringsordning som gäller. Stadshus har belyst att förståelsen för de grundläggande	Stadshus AB har i sina delårsrapporter för augusti 2022 och augusti 2023 belyst att det förekommer varierande grad av följsamhet mot de riktlinjer som fullmäktige har beslutat om. Och att detta exempelvis tar sig uttryck i bolagens värdering av kommunfullmäktiges rätt att ta ställning i ärenden av principiell karaktär. Stadsrevisionen skriver att detta <u>äterigen</u> har aktualiserats i Framtidens investeringsärende gällande Karlastaden.	Stycket stryks från redogörelsen.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
förutsättningarna för, och styrningen av, de kommunala bolagen varierar i styrelser och bolagsledningar, vilket också leder till varierande grad av följsamhet mot de riktlinjer för bolagsstyrning som fullmäktige har beslutat om. Exempelvis tar det sig uttryck i bolagens värdering av kommunfullmäktiges rätt att ta ställning i ärenden av principiell karaktär. Denna problematik har återigen aktualiserats i Framtidens investeringsärendet ”Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden” (Karlastaden).	Framtiden delar inte uppfattningen att det handlar om att det återigen har aktualiserats. När Stadshus AB:s styrelse behandlar delårsrapporten per mars 2024 beslutar man i enlighet med yrkande från MP, S och V, där det bland annat framgår att man anser att den information som lämnas i tjänsteutlåtandet om den affär som genomförts av AB Framtiden i Karlastaden <i>”utelämnar viktig information och drar slutsatser vi som ansvariga för Stadshus AB inte fullt ut och till alla delar kan ställa oss bakom.”</i> I yrkandet framgår också att <i>”delårsrapporten fastställs utan ställningstagande från Stadshus AB:s styrelse”</i> och vidare att <i>”Den information och de resonemang som framförts av AB Framtiden till Stadshus AB:s styrelse finns i dagsläget inte med i förslaget till tjänsteutlåtande, vilket innebär att underlaget till delårsrapport enligt oss inte ger en fullständig bild av som hänt. Det speglar inte heller de tidigare beslut som vår styrelse fattat i frågan.”</i> Stadshus AB:s styrelse beslutar också att ge Stadshus AB i uppdrag att komplettera delårsrapporten för mars 2024 med en ny bilaga 4, där AB Framtiden bereds möjlighet att inkomma med beskrivningar och underlag angående den affärstransaktion som beskrivs i delårsrapporten. Stadshus AB:s styrelse delar alltså inte det som uttrycks om Karlastadsaffären i tjänsteutlåtandets förslag till delårsrapporten, vilket skiljer beslutet av delårsrapport mars 2024 med de två tidigare delårsrapporter som Stadsrevisionen hänvisar till i sin granskningsredogörelse (delårsrapport aug 2022 och aug 2023). Således är vår bild att Stadshus inte riktar någon kritik till Framtiden i ärendet kring Karlastadsaffären avseende kommunfullmäktiges rätt att ta ställning i ärenden av principiell beskaffenhet. Av citatet ovan – <i>”Den information och de resonemang som framförts av AB Framtiden till Stadshus AB:s styrelse”</i> måste förstås	

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
	som att Stadshus styrelse uppfattade att beredningsunderlaget var fullständigt.	
s. 7 Ärendets beredning (...) Av styrelseprotokollet för det möte där beslutsärendet hanterades framgår att styrelsen bedömt att ärendet inte är av principiell beskaffenhet, och styrelsen var enig i detta beslut. Vi ser dock vissa brister i hur ärendet beretts med hänsyn till frågan om principiell beskaffenhet. Stadshus har upprättat en anvisning för ärendeberedning inom koncernen. Av anvisningen framgår att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. Denna dokumentation är viktig för att kunna följa vilka bedömningar som bolagsstyrelsen gör. I fallet Karlastaden kan vi utifrån årets granskning konstatera att Framtiden brister i detta avseende.	I samtliga ärenden som lyfts till vår styrelse görs en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet. Som Stadsrevisionen skriver i granskningsredogörelsen framgår det i <i>Göteborg Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen</i> att: <i>”Ett ärende ska alltid, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. Denna dokumentation är viktig i syfte att möjliggöra en uppföljning av vilka bedömningar bolagsstyrelser gör, med avseende på kommunallagens krav vad gäller kommunfullmäktiges möjlighet till ställningstagande i ärenden av principiella beskaffenhet eller av större vikt.”</i> Vår bild är att den praxis som utarbetats i staden <u>inte</u> innebär att styrelser i varje enskilt ärende redogör för sin bedömning av om ett ärende är av principiell beskaffenhet. Vår bild av praxis är att det endast kommenteras av styrelser i ärenden där det bedöms som särskilt påkallat. I vissa bolag tas det upp under särskild rubrik på styrelsers dagordning, vilket innebär att man inte heller i dessa fall kommenterar det i varje enskilt ärende. I de fall där det finns särskilda skrivningar gällande principiell beskaffenhet i ett ärende, har vi inte uppfattat det som ett påbud att det ska anges under en särskild rubrik. I Karlastadsärendet finns en mer omfattande beskrivning av principiell beskaffenhet än vad som är brukligt i Framtidens och andra bolag i Stadshuskoncernens ärendeberedning. Detta motiveras bland annat av att ärendet upplevs som komplext till sin omfattning, innehåll och upplägg. I Karlastadsärendet framgår	Följande stycke stryks från redogörelsen: I fallet Karlastaden kan vi utifrån årets granskning konstatera att Framtiden brister i detta avseende. Det saknas en tydlig bedömning av ärendets principiella beskaffenhet i det beslutsunderlag som behandlades av styrelsen den 20 december 2023.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
	beskrivningen delvis under rubriken ”Bolagets bedömning” men också under andra avsnitt i handlingen. Vanligtvis upplever vi inte så tydliga behov av att belysa frågan om principiell beskaffenhet i skrift. Det kan också nämnas att Framtiden har hemställt ärenden till kommunfullmäktige när styrelsen bedömt att det har handlat om en principiell fråga. Om Stadshus anvisning för ärendebereidning ska följas bokstavligt innebär det en annan hantering i varje enskilt beslutsärende på dagordningen till styrelsen. Framtiden har inga synpunkter på om det är så anvisningen ska tillämpas, det är dock inte så vi har uppfattat praxis i Stadshuskoncernen. Ett tillvägagångssätt skulle i så fall kunna vara att komplettera Göteborgs Stads mall för beslutsunderlag (se bilaga 1 som hänvisas till i <i>Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendebereidning inom koncernen</i>) med en fast rubrik för bedömning av principiell beskaffenhet, på samma sätt som gjorts med rubrikerna för bedömning av den ekonomiska, sociala och ekologiska dimensionen.	
s. 9 Informationshantering (....) I samband med styrelsens beslut den 20 december 2023 gav styrelsen VD i uppdrag att ta kontakt med Stadshus VD (tillika stadsdirektör) för att informera denne om affären. Stadshus VD valde att inte ta del av informationen.	Förvaltnings AB Framtidens styrelse fattade inte något beslut om att ge VD i uppdrag att ta kontakt med Stadshus VD. Presidiet och styrelsen har dock fått information vid sina sammankomster om att VD avsåg att informera såväl Stadsrevisionen som Stadshus VD.	Vi ändrar texten i enlighet med bolagets kommentar.
s. 9 Informationshantering	Framtiden tog den 11 december kontakt med Stadsrevisionen för att meddela att ett ärende skulle lyftas på Framtidens	Ingen ändring sker i redogörelsen utifrån bolagets kommentar.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
(.....) Framtiden uppger att man valde att informera revisorerna mot bakgrund av de generella bestämmelserna avseende revisionens rätt att ta del av information. Det åligger inte Framtiden att informera lekmannarevisorerna om denna typ av affärer, det är revisorerna själva som bedömer vilket material de behöver ta del av för att kunna genomföra sin granskning.	styrelsemöte den 13 december som var av sådan karaktär att det inte skulle läggas ut i Netpublicator inför mötet (Om ärendet hade publicerats i Netpublicator så hade ingen kontakt tagits). Framtiden ville därför möjliggöra för revisionen att ta del av ärendet och få information före beslut. Med hänsyn till detta erbjöds revisionen den 13 december samma skriftliga material och föredragning av ärendet som getts till de styrelseledamöter/ersättare/fackliga representanter som närvarade på styrelsemötet tidigare samma dag. De styrelseledamöter/ersättare/fackliga representanter som inte närvarade vid sammanträdet hanterades på samma sätt och erbjöds personlig information om ärendet och en skriftlig handling överlämnad. Framtiden delar revisionens uppfattning att det inte åligger oss att informera dem. På det första mötet mellan Framtiden och revisionen den 13 december närvarar en lekmannarevisor och två tjänstepersoner från revisionen. På det andra mötet den 18 december deltar båda lekmannarevisorerna och en tjänsteperson. Det ska understrykas att båda dessa mötet inte genomfördes i syfte att få affären granskad av revisionen. Detta nämndes uttryckligen av Framtiden och kvitterades av revisionen.	
s. 10 Bedömning (.....) Däremot innehåller affären delar som innebär förvärv av aktier i delägda bolag, något som enligt ägardirektivet är en principiell fråga för kommunfullmäktige med hänsyn till andelsförhållandena. Här menar vi att Framtiden brustit i sin beredning då det saknas ett resonemang kring hur denna del av affären förhåller sig till bedömningen av ärendets	Vi delar inte Stadsrevisionens bedömning. I styrelsehandlingen framgår resonemang enligt nedan: Av ägardirektivet framgår följande: <i>”Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt”</i> Således ska kommunfullmäktiges ställningstagande endast inhämtas om det är befogat, vilket vi inte bedömt att det är.	Följande ändringar har skett utifrån bolagets kommentarer: 1. Följande mening har formulerats om: Här menar vi att Framtidens beredning är otillräcklig då det saknas ett resonemang kring hur denna del av affären förhåller sig till bedömningen av ärendets principiella beskaffenhet som en helhet. 2.Följande mening stryks: Vi menar dock att Framtiden borde ha tydliggjort huruvida affären, till följd av upplägget med en återköpsklausul, kan

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
principiella beskaffenhet som en helhet. När det gäller kravet i ägardirektivet som innebär att beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar) bör lyftas till kommunfullmäktige är det vår bedömning att det är svårt att värdera huruvida detta ärende är av sådan karaktär eller ej. Vi menar dock att Framtiden borde ha tydliggjort huruvida affären, till följd av upplägget med en återköpsklausul, kan ha medfört en risk för bolagets eller stadens ekonomi i sin beredning av ärendet. Karlastadsaffären består av flera delar som enligt Framtiden behöver ses som en helhet. Revisionskontoret menar att Framtidens värdering av affärens principiella beskaffenhet saknar detta perspektiv och att affären inte har belysts utifrån alla relevanta krav i bolagets ägardirektiv.	Resonemanget är enligt vår uppfattning mer omfattande än vad som anges i bolagets ägardirektiv, se stycket ovan. • Det framgår i styrelsehandlingen att köpet av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlstaden innebär förvärv av bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter. (se s.13 avsnitt 5: ”Transaktionen kommer att genomföras genom överlåtelse av ett nybildat aktiebolag för varje kvarter, så kallade kvartersbolag. Varje kvartersbolag äger fastighetsbolag som i sin tur äger fastigheterna i respektive kvarter. Samtliga kvartersbolag och fastighetsbolag ska utgöra nybildade svenska aktiebolag utan någon tidigare verksamhet.”) I handlingen framgår inte explicit vad vi inte ska göra – det vill säga att vi inte ska bedriva någon verksamhet i de delägda bolagen. Om så hade varit fallet hade vi inte bedömt det som möjligt att tillämpa undantaget i Framtidens ägardirektiv om att kunna förvärva bolag med paketerade fastigheter. Förvärvet i Karlstaden ska ses som ett fastighetsförvärv (inte som ett bolagsförvärv). • Det anges i ägardirektivet att kommunfullmäktige endast ska ta ställning till förvärv av aktier i delägda bolag om godkännande är befogat med hänsyn till bland annat andelsförhållandena. Det framgår i handlingen att de delägda bolagen förvärvades till 74% i syfte att samäga fastigheter. Om fallet hade varit att vi skulle bedriva verksamhet i de delägda bolagen så hade detta både framgått i handlingen och krävt kommunfullmäktiges godkännande. Detta styrks också genom ingångna avtal i samband med att affären genomfördes. Det framgår också i handlingen att bolaget i ett separat ärende kommer att hemställa till kommunfullmäktige att besluta om nominering av ledamöter till styrelser samt förslag på	ha medfört en risk för bolagets eller stadens ekonomi i sin beredning av ärendet. 3.Rekommendationen har tagits bort.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
	bolagsordningar i de delägda bolagen. Det anges också att Framtiden kommer att inneha ordförandeposten i samtliga delägda bolag. (se s. 16 och 19 i handlingen) • Det beskrivs i handlingen att beslutet inte väsentligt påverkar bolagets ekonomi eller medför annan risk utan att affären ger bolaget möjlighet att förvärva byggrätter till ett pris som bedöms gynnsamt i relation till andra transaktioner på marknaden. Genom förvärvet skapar vi också bättre förutsättningar för bostadsbyggande i staden i allmänhet och i området i synnerhet. I styrelsehandlingen framgår också att detaljerade riskanalyser gjorts inom flera delområden. Analysen har bland andra omfattat ekonomiska, finansiella, legala, förtroendemässiga och motpartsrisker, varav återköpsklausen ingår som en del. Återköpsklausulen var ett villkor för att uppnå önskvärt pris på byggrätterna och påverkar inte risknivån i affären. Det vill säga – om köparen nyttjar eller inte nyttjar möjligheten till återköp innan 30/9 2027 – ökar inte risken. Vare sig för Framtiden eller staden, vilket framgår i handlingen. Bolaget har bedömt motpartsrisken och marknadsrisken som de risker med högst risknivå. Det framgår också att riskerna bedömts rimliga och hanterbara i relation till möjligheterna som affären innebär. (s. bland annat s 14–15 och ekonomiska dimensionen i handlingen)	
s. 11 Bedömning (....) Det är revisionskontorets bedömning att Framtidens informationshantering i ärendet Karlastaden avviker från stadens	Vi förstår inte vilka principer kring informationshantering som avses i denna skrivning. Det är Framtidens mening att informationshanteringen följer ett gängse arbetssätt där den information som lämnas anpassas efter ett ärendes karaktär. Det som skiljer sig i detta ärende är att det omfattas av	Vi har plockat bort hänvisningarna till stadens principer för ägarstyrning.

Ange sida/stycke/rad	Beskriv vad det är som ska korrigeras/kompletteras	Stadsrevisionens åtgärder med anledning av verksamhetens kommentar
principer för ägarstyrning. Om bolaget gör bedömningen att en fråga inte är av principiell beskaffenhet finns det inga krav att informera moderbolaget i särskild ordning mer än i samband med ordinarie uppföljning. Trots bedömningen att frågan inte är principiell har Framtiden ändå valt att informera ett antal personer, däribland Stadshus VD, lekmannarevisorerna och kommunstyrelsens ordförande (tillika ordförande i Stadshus). Vi kan konstatera att detta agerande avviker från gängse arbetssätt och att agerandet indikerar att Framtiden inte värderar affären som vilken annan affär. Vi ser allvarligt på att informationshanteringen avviker från stadens principer för ägastyrning eftersom vi menar att hanteringen i förläggningen kan medföra risker för förtroendeskada för staden.	insiderslagsstiftningen. Detta var motivet till att handlingarna inte publicerades i Netpublicator, vilket medförde att revisorerna inte fick tillgång till ett ärende på samma sätt som det är brukligt och därför erbjöds information. Syftet med att informera Stadshus VD var för att hon på ett avgörande sätt skulle kunna värdera om och i så fall till vilka informationen skulle föras vidare samt hur det skulle ske för att risken för spridning av uppgifterna skulle minimeras. Huruvida en informationsspridning till exempelvis hela eller delar av kommunstyrelsen hade påverkat affärens genomförande går inte att svara på. Däremot är det så att om synpunkter hade framförts från till exempel kommunstyrelsen eller dess arbetsutskott så hade de värderats innan affären genomfördes eller avbröts. Information till exempelvis kommunstyrelsens ordförande är inte ovanligt och kan förekomma i olika ärenden beroende på till exempel ett ärendes karaktär eller på förväntad uppmärksamhet. Vi instämmer i att det inte finns några krav på att lämna information, detta innebär dock inte att ett informationsutbyte kan vara lämpligt. Det är inte alls ovanligt att information lämnas i ärenden trots att det inte föreligger en sådan skyldighet. Detta för att det bedöms gagna staden. I sammanhanget vill vi också betona det som kan tyckas självklart - att information aldrig kan ersätta kommunfullmäktiges ställningstagande i ett ärende av principiell beskaffenhet.	

Bilagor:

1. *Göteborgs Stads mall för beslutsunderlag (TU)*
2. *Styrelseprotokoll och yrkande från Stadshus AB styrelsemöte 2024-04-29*