

Styrelsehandling 16
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00049
2026-02-06
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Informationsärende – Auktoriserade revisorns och Lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2025

Sammanfattning

Auktoriserade revisorns rapport om granskningen av 2025 års verksamhet presenteras på styrelsesammanträdet.

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse och följebrev bifogas som Bilaga 1.

Bakgrund

Den auktoriserade revisorn granskar bolagets årsredovisning, bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för räkenskapsåret. Revisorn avger därefter revisionsberättelse, i vilken revisorn uttalar sig om huruvida förslaget till disposition av bolagets resultat i förvaltningsberättelsen är förenligt med aktiebolagslagen. Revisorn uttalar sig även om huruvida bolagsstämman bör bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stadsrevisionens lekmannarevisorer granskar varje år om stadens förvaltningar och bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna kontrollen är tillräcklig.

Yttrande från styrelsen

Lekmannarevisorerna vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av de rekommendationer som lämnas och vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Stadsrevisionens granskningsrapport 2025.

Granskning av Älvstranden Utveckling AB

– verksamhetsåret 2025

2026-01-30



Missiv till Älvstranden Utveckling AB

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsår 2025.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och fullmäktiges beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna kontrollen som görs inom bolaget är tillräcklig.

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 bolagsstämman och kommunfullmäktige. Vi ställer oss bakom de sakkunnigas bedömningar som framgår av denna redogörelse.

Vi noterar i den grundläggande granskningen att bolagets övergripande interna kontrollarbete stärkts och vår bedömning är att bolagets interna kontroll delvis varit tillräcklig. Underlagen till styrelsen visar att ett arbete kvarstår med de omfattande brister som uppdragats avseende den interna kontrollen och att implementeringen i verksamheten behöver mer tid för att få genomslag.

Den uppföljande granskningen av bolagets informationssäkerhetsarbete visar att det inte bedrivs på ett helt ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll. Vi bedömer att ett omfattande arbete kvarstår innan styrelsen kan säkerställa att bolagets informationssäkerhetsarbete bedrivs i linje med stadens riktlinje. Förutsättningarna för bolagets övergripande interna kontrollarbete har stärkts under året. Vi vill dock framhålla att arbete kvarstår samt att implementeringen i verksamheten behöver mer tid för att få genomslag.

I övrigt bedömer vi att bolaget bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Följande rekommendationer lämnas:

Bolaget rekommenderas att stärka sin styrning, uppföljning och kontroll av arbetet med informationssäkerhet (från 2024).

Bolaget rekommenderas att säkerställa följsamhet mot stadens riktlinje för informationssäkerhet (från 2024).

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av de rekommendationer som lämnas i granskningsredogörelsen.

Med anledning av rekommendationerna vill vi också ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska det framgå vilka åtgärder som styrelsen har gjort eller planerar att göra för att hantera de lämnade rekommendationerna.

Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 18 juni 2026.

Göteborg den 30 januari 2026

Sven R Anderson
Lekmannarevisor

Amandus Carlenfors
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-2025-00108

Innehåll

1	Samlad bedömning	6
1.1	Rekommendationer	6
2	Grundläggande granskning	7
2.1	Verksamhet.....	7
2.1.1	Halvön vid Masthuggskajen	7
2.1.2	Avvecklingsplanen och samverkan.....	7
2.2	Ekonomi.....	8
2.3	Intern kontroll	9
2.3.1	Bolagets samlade riskbild	9
2.3.2	Intern kontroll inom fastighetsavdelningen	9
2.4	Bedömning.....	11
3	Styrelsens ansvar och arbetssätt	12
3.1	Granskningsresultat.....	12
3.2	Bedömning.....	13
4	Uppföljning av tidigare granskning	14
4.1	Uppföljning av uthyrning av lokaler	14
4.1.1	Bedömning.....	14
4.2	Uppföljning av inköp och upphandling	14
4.2.1	Bedömning.....	15
4.3	Uppföljning av underhållsprocessen	15
4.3.1	Bedömning.....	16
4.4	Uppföljning av informationssäkerhet.....	16
4.4.1	Bedömning.....	16

1 Samlad bedömning

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

- grundläggande granskning
- styrelsens ansvar och arbetssätt
- uppföljning.

Revisionskontoret har faktaavstämt all granskning med bolaget.

Den samlade bedömningen, utifrån årets granskning av bolaget, är att verksamheten delvis har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Granskningen visar att bolaget i huvudsak har planerat och genomfört grunduppdraget i enlighet med bolagsordningen och ägardirektivet.

Genomförd granskning visar att det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet är förenligt med ägardirektiv, kommunfullmäktiges mål och riktlinjer. Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i den grundläggande granskningen. Granskningen visar på förbättringsområden men också att styrelsen har agerat för att förbättra verksamheten utifrån rekommendationer som lämnats tidigare år.

Granskningen visar på avvikelser i informationssäkerhetsarbetet. Även om ett arbete har påbörjats för att komma till rätta med bristerna är det revisionskontorets bedömning att stora delar av arbetet kvarstår. Vi ser att bolagets nya processtruktur där ansvar och mandat tydliggjorts ger goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med att kartlägga vilken information som bolaget skapar och nyttjar.

Den nya processtrukturen har också stärkt bolagets övergripande interna kontrollarbete och vår bedömning är att bolagets interna kontroll delvis varit tillräcklig. Revisionskontoret ser positivt på de utvecklade kontroll- och uppföljningsrutiner som implementerats. Årets granskning visar att det arbete som genomförts stärkt fastighetsavdelningens förutsättningar för det interna kontrollarbetet, samt att styrelsen aktivt följer utvecklingen och har agerat när brister uppdagats. Samtidigt visar underlagen att arbete kvarstår och att implementeringen i verksamheten behöver mer tid för att få genomslag.

1.1 Rekommendationer

Följande rekommendationer kvarstår sedan tidigare år:

- Bolaget rekommenderas att stärka sin styrning, uppföljning och kontroll av arbetet med informationssäkerhet.
- Bolaget rekommenderas att säkerställa följsamhet mot stadens riktlinje för informationssäkerhet.

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 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. 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 har följts upp under året, i delårsrapporter och i årsrapporten.

2.1.1 Halvön vid Masthuggskajen

Bolaget har under året ställts inför uppdagade brister i en genomförd förbesiktning av ett av bolagets markutvecklingsprojekt. Bristernas omfattning är ännu inte fullt ut fastställda men har haft stor påverkan på bolagets verksamhet och ekonomi. Dels har efterföljande byggstarter förskjutits i tid, dels har entreprenören begärt en överprövning av besiktningen då parterna inte är överens om ansvaren. Styrelsen har fått löpande information om ärendets utveckling.

2.1.2 Avvecklingsplanen och samverkan

Bolagets verksamhet och arbetet med dess avveckling bedrivs utifrån det nya ägardirektivet. I det ärende¹ som gick upp till fullmäktige och behandlade

¹ Ett förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB (KF 2023-02-27 Handling 2023 nr 27)

bolagets avvecklingsplan 2023 lyftes vikten av en fördjupad handlingsplan för avstyckning och försäljning av bebyggda fastigheter. Styrelsen har beslutat om en avvecklingsplan under 2024 och har arbetat utefter den under året. Bland annat har den planerade avvecklingen av elva av Älvstrandenkoncernens bolag slutförts. I intervjuer med bolaget och av handlingarna till styrelsen framgår att ett fokusområde framåt är en utvecklad samverkan med berörda verksamheter i staden.

Bolagets uppdrag som både fastighetsförvaltare och markutvecklare behöver förankras och utvärderas tillsammans med berörda nämnder och bolag i staden för en ändamålsenlig avvecklingsprocess, vilket moderbolaget Göteborgs Stadshus AB lyfter i sin delårsrapportering 2025. Göteborgs Stadshus AB framhåller vikten av ett hela-staden-perspektiv i bolagets fortsatta utvecklingsarbete både gällande de ekonomiska förutsättningarna för såväl bolaget som staden och för planeringen framåt.

Göteborgs Stadshus AB lyfter till exempel att det finns otydligheter i genomförandeavtalet gällande Masthuggskajen mellan kommunen (exploateringsnämnden) och Älvstranden Utveckling AB i sin rapportering till kommunstyrelsen. Otydligheterna avser indexeffekter och flytt av ledningar. En arbetsgrupp bestående av medarbetare från respektive part har tillsatts för att reda ut ansvarsfrågan. Vidare framgår av moderbolagets rapportering att diskussionerna med stadsmiljöförvaltningen inför övertagandet av anläggningar från Älvstranden Utveckling AB behöver fortsätta.

Av genomförda intervjuer med bolaget framgår att stora frågor med de stadsutvecklade nämnderna i kommunen behöver diskuteras och utredas. Det handlar till exempel om ekonomiska och juridiska aspekter utifrån bolagets avyttringsplan och samtal med direktörerna för exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen har genomförts under slutet av året.

2.2 Ekonomi

Bolaget ska se till att verksamheten bedrivs på ett ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. 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 i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett tillfredställande sätt, ur ekonomisk synpunkt. Utifrån styrelsens budget har fokus för året varit att styra mot ett positivt resultat. Bolaget redovisar ett positivt resultat för 2025.

Resultatet för fastighetsförvaltningen ligger i linje med styrelsens beslutade budget för året och granskningen visar här på en god prognossäkerhet. Bolagets markutvecklingsprojekt belastar resultaträkningen. Det är planeringskostnader för Lundbyhamnen, ett projekt som inte kommer att genomföras i närtid enligt bolaget. Vidare har överprövningsprocessen i projektet halvön vid Masthuggskajen lett till ökade kostnader för bland annat juridiskt stöd samt förseningar utifrån ursprunglig planering. Utöver nämnda kostnadsökningar inom angivna

projekt har avsättningar från tidigare år reglerats, samt att avsättningar har gjorts i samband med bokslutet 2025. Sammantaget innebär detta att bolaget uppvisar ett positivt resultat för helåret 2025.

Enligt uppgift från bolaget arbetar verksamheten vidare med ekonomistyrningsfrågorna med ett fokus på kostnadskontroll och ett förbättrat driftsnetto för att presentera positiva resultat framåt och förbättra kassaflödet. En styrning som också presenteras i den av styrelsen beslutade budgeten för 2026.

Granskningen visar vidare att bolaget har följt upp sin ekonomi kontinuerligt och agerat på de ekonomiska avvikelserna. Åtgärder har utretts och aktiviteter har beslutats och följts upp för att verka för en stabil ekonomisk utveckling, så som de uttrycks i bolagets ägardirektiv.

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.

2.3.1 Bolagets samlade riskbild

Granskningen visar att bolaget har upprättat en samlad riskbild och en internkontrollplan. Riskhantering har skett inom väsentliga områden.

Föregående års granskning visade att det saknades dokumenterade risker från bolagets olika verksamhetsområden och processer som underlag för den samlade riskbilden. Vi rekommenderade därför bolaget att säkerställa ett systematiskt arbetssätt för att inventera och värdera risker på olika nivåer i organisationen. Granskningen i år visar att en ny processtruktur tagits fram utifrån bolagets nya ägardirektiv och ansvar. Väsentliga risker har identifierats i bolagets processer och i arbetet med att ta fram strategier och verksamhetsplan för kommande år. I det arbetet har alla delar i den nya organisationen kartlagts tillsammans med chefer och medarbetare enligt uppgift i intervju. Åtgärdsplan och intern kontrollplan har arbetats fram tillsammans med processägare och ledningen. Vidare har utbildningar i kvalitetsledning genomförts med syfte att förankra de nya arbetssätten i organisationen.

Granskningen visar även att den interna kontrollen har följts upp och att bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll har utvärderats.

2.3.2 Intern kontroll inom fastighetsavdelningen

Under 2024 genomförde bolaget en genomlysning med konsult av fastighetsavdelningen. Den visade på brister i struktur, arbetssätt, samverkan och kontroll inom avdelningen. Revisionskontoret rekommenderade bolaget utifrån föregående års granskning att säkerställa en tillräcklig intern kontroll inom fastighetsavdelningen.

Under hösten samma år tog bolaget fram en åtgärdsplan och ett arbete med att komma till rätta med bristerna påbörjades. En ny processtruktur har fastställts och implementerats där ansvar och mandat tydliggjorts. Utbildningar i kvalitetsledning har genomförts och strukturen för beslutsgång i linje med den nya processtrukturen har tydliggjorts. Åtgärdsarbetet har genomförts parallellt med att den nya organisationen för fastighetsavdelningen hamnat på plats. Under våren 2025 avslutades rekryteringsarbetet och i början av hösten 2025 var samtliga avdelningschefer på plats i verksamheten.

Åtgärdsarbetet har vidare haft ett fokus på att stärka bolagskulturen. I det arbetet har styrande dokument setts över och pulsmätningar genomförts löpande i organisationen för att följa utvecklingen. Bolagets resultat i stadens årliga medarbetarenkät visade på positiva förflyttningar i förhållande till resultaten föregående år. Kulturarbetet fortsätter under 2026 och i bolagets verksamhetsplan beskrivs fortsatta mål och strategier framåt.

Konsultrapporten lyfte även mer akuta brister avseende vidaredebiteringen till bolagets hyresgäster för el-, vatten- och värmekostnader. Denna brist bedömdes ha resulterat i intäktsbortfall (odebiterade kostnader) till väsentliga belopp. Under året har arbetssätten för faktureringen kartlagts och enligt uppgift från bolaget har en efterdebitering gjorts där det varit möjligt. Samtidigt konstateras att bolaget till största del får bekosta denna brist. Enligt bolaget säkerställer arbetet med kartläggningen att alla nytecknade och omförhandlade avtal har en kostandsteckning framåt.

Vidare lyftes i konsultrapporten att bolaget saknade en fullständig och kvalitets-säkrad komponentförteckning för sina fastigheter. Utifrån det lyfte konsulten fram risker kopplat till att myndighetskrav inte efterlevs samt att garantier inte nyttjats. I år har ett arbete för att systematisera komponenthanteringen påbörjats under hösten. En inventering av komponenterna per byggnad med koppling mot garantier och underhåll ingår i det arbetet. Följsamheten mot de nya rutinerna följdes upp mot slutet av året och visade att kartläggningen fortskridit enligt planering men att inget tydligt ansvar fastställts för efterföljande steg i arbetet. Det har gjort att prioritering och utförandeplan inte kommit i gång.

Styrelsen har under året fått återkoppling utifrån de åtgärder som vidtagits och de som kvarstår utifrån bristerna i konsultrapporten från 2024. Utifrån den rapporteringen presenterades en handlingsplan för att åtgärda avvikelserna som framkommit i stickprovskontrollerna.

Sammantaget visar handlingarna till styrelsen att det arbete som genomförts stärkt fastighetsavdelningens förutsättningar för det interna kontrollarbetet, samt att styrelsen aktivt följt utvecklingen och agerat när brister uppdagats. Samtidigt vill vi lyfta att arbete kvarstår och att implementeringen i verksamheten behöver mer tid för att få genomslag.

Vi vill också lyfta fram de iakttagelser som gjorts inom ramen för årets fördjupade granskning, styrelsens ansvar och arbetssätt, se avsnitt 3. I den enkät som ställdes till styrelsen uppgav hälften av styrelseledamöterna att deras möjlighet att bedöma bolagets interna kontrollarbete kunde förbättras och en fjärdedel uppgav att förutsättningarna behövde utvecklas. I dialogen med styrelsen

framkommer att de nya arbetssätten ännu inte tillämpats under ett år och behöver ytterligare tid för att etableras. Enligt vd kommer det interna kontrollarbetet att vara ett fokus i arbetet framåt i dialogen med styrelsen, bland annat i styrelsens arbete med utvärderingen och bedömningen av processen mot slutet av året.

2.4 Bedömning

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

Revisionskontorets bedömning är att verksamheten i huvudsak har bedrivits inom de ekonomiska ramarna. Revisionskontorets bedömning är att styrelsen har agerat på de ekonomiska förutsättningarna och vidtagit åtgärder för att styra i linje med de ekonomiska kraven i ägardirektivet. Revisionskontoret ser att bolagets ekonomiska läge framåt kommer att påverkas av flera osäkerhetsfaktorer och vi vill framhålla vikten av en utvecklad samverkan med berörda verksamheter i staden för att minska de ekonomiska riskerna framåt.

Revisionskontoret ser positivt på den utvecklade uppföljningen och rapporteringen av verksamheten till styrelsen. Styrelsen har under året fått återkoppling utifrån de åtgärder som vidtagits och de som kvarstår utifrån bristerna i konsultrapporten från 2024. Det är vår bedömning att handlingarna till styrelsen visar att det arbete som genomförts stärkt fastighetsavdelningens förutsättningar för det interna kontrollarbetet, samt att styrelsen aktivt under året följt utvecklingen och agerat när brister uppdagats. Vår bedömning är att föregående års rekommendationer är omhändertagna. Vi vill samtidigt lyfta fram att underlagen till styrelsen visar att ett arbete kvarstår med de omfattande brister som uppdagats avseende den interna kontrollen och att implementeringen i verksamheten behöver mer tid för att få genomslag.

3 Styrelsens ansvar och arbetssätt

Styrelsen i ett bolag ansvarar för organisationen och förvaltningen av bolagets angelägenheter i enlighet med gällande lagar och regler för bolaget. Ledning och styrning ska ske på ett sådant sätt att såväl ägarens som marknadens krav på verksamheten tillgodoses. I avvägningen mellan dessa krav måste alltid ägarens krav på styrelsen väga tyngst vilket kan innebära en utmaning för en bolagsstyrelse att hantera.

Styrelsens huvudsakliga uppgifter är bland annat att se till att verksamheten är hållbar, att fullmäktige får ta ställning innan beslut i ärenden av principiell beskaffenhet fattas och att det finns en tillfredsställande kontroll av att bolaget följer gällande regler. Varje ledamot är skyldig att ägna uppdraget den tid och omsorg som krävs för att på bästa sätt tillvarata bolagets intresse och verka för att kommunens ändamål med verksamheten förverkligas.

Syftet med granskningen är att bedöma om styrelsens arbetssätt harmoniserar med styrelsens lagenliga, och av fullmäktige tilldelade, ansvar. Granskningen har genomförts dels med en enkät utskickad till styrelsen följt av ett dialogmöte med styrelsen, dels genom dokumentgranskning och intervju.

3.1 Granskningsresultat

Granskningen visar att bolaget generellt har en god följsamhet mot styrande lag, bolagsordning och riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag. Nödvändiga styrande dokument är utarbetade och antagna.

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas. Föregående år noterande revisionskontoret brister i styrelsens beslutsunderlag kopplat till ett ärende av principiell beskaffenhet. Under våren har styrelsen tagit del av en föreläsning på området och avsatt tid för diskussion. Inga avvikelser har noterats i granskningen under året och i dialogen med styrelsen framkom att arbetssätten under året bedöms fungera bra.

I den enkät som ställdes till styrelsen uppgav hälften av styrelseledamöterna att deras möjlighet att bedöma bolagets interna kontrollarbete kunde förbättras och en fjärdedel uppgav att förutsättningarna behövde utvecklas. Av intervjuer med bolaget framgår att ett omfattande arbete genomförts det senaste året för att anpassa verksamheten utifrån det nya ägardirektivet. Organisationen har setts över och nya processtrukturer har arbetats fram. Även arbetet med bolagets samlade riskbild och det interna kontrollarbetet har setts över och nya arbetsformer har utvecklats.

I dialogen med styrelsen framkommer att de nya arbetssätten ännu inte tillämpats under ett år och behöver ytterligare tid för att etableras. Enligt vd kommer det interna kontrollarbetet att vara ett fokus i arbetet framåt i dialogen med

styrelsen, bland annat i styrelsens arbete med utvärderingen och bedömningen av processen mot slutet av året.

Av dialogen med styrelsen framkom vidare att de upplever otydligheter i ägarstyrningen. I diskussionerna fanns ett fokus på Älvstranden Utveckling AB:s markutvecklingsuppdrag och utmaningarna utifrån att moder- och systerbolaget i koncernen inte delar det uppdraget. Därav upplevs ägardialogernas innehåll inte fullt ut som tillfredställande då fokus på de gemensamma ansvarerna utifrån ägardirektiven bedöms få störst utrymme. Det gör att utmaningar och risker utifrån markutvecklingsuppdraget inte får samma utrymme i dialogen med ägaren. Styrelsen lyfter att det finns behov av att diskutera dessa frågor i ägardialoger eller andra forum.

3.2 Bedömning

Revisionskontorets bedömning är att styrelsens arbetssätt i huvudsak harmonierar med styrelsens lagenliga ansvar. Granskningen visar att styrelsen i huvudsak hanterar sitt uppdrag på ett tillfredställande sätt, samt att styrelseledamöterna är införstådda med det ansvar som styrelseuppdraget innebär. Vi vill framhålla vikten av en utvecklad samverkan med berörda verksamheter i staden framåt för att minska verksamhetsrisker och ekonomiska risker i arbetet framåt.

Ledning och styrning av bolaget ska ske på ett sådant sätt att såväl ägarens som marknadens krav på verksamheten tillgodoses. I avvägningen mellan dessa krav måste alltid ägarens krav på styrelsen väga tyngst vilket kan innebära en utmaning utifrån Älvstrandens Utvecklings säreget formade ansvar i Higabkoncernen. Utifrån det behov som uttrycks i granskningen av mer fokus på markutvecklingsansvaret i ägardialoger är det vår bedömning att styrelsen behöver utvärdera hur ett utvecklat stöd eller fokus i markutvecklingsansvaret kan formas framåt utifrån ett ägarstyrningsperspektiv.

4 Uppföljning av tidigare granskning

I detta avsnitt redogör vi för uppföljningen av de rekommendationer som har lämnats till bolaget tidigare år.

4.1 Uppföljning av uthyrning av lokaler

På uppdrag av lekmannarevisorerna granskade revisionskontoret 2023 bolagets arbete med uthyrning av lokaler. Granskningen resulterade i fyra rekommendationer varav en rekommendation kvarstod 2024. Följande rekommendation kvarstod:

Bolaget rekommenderas att implementera Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.

Vi har i år följt upp rekommendationen genom att ta del av styrelsens yttrande, genomfört intervju och tagit del av de rutiner som upprättats.

Granskningen visar att en implementering av riktlinjen påbörjats och att arbetet har redovisats till styrelsen som ett informationsärende i slutet av året.

Syftet med riktlinjen är att säkerställa att den verksamhet som bedrivs i stadens lokaler ligger i linje med de värderingar staden står för. Men också att säkerställa ett enhetligt förhållningssätt gentemot de som hyr lokaler och att lokalerna används på ett så effektivt sätt som möjligt. Bolaget har format arbetet med stöd från moderbolaget Higab AB och förslaget för implementering bygger på deras sätt att arbeta. Samverkan har också skett med idrotts- och föreningsförvaltningen.

4.1.1 Bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationen.

4.2 Uppföljning av inköp och upphandling

På uppdrag av lekmannarevisorerna granskade revisionskontoret 2024 inköp och upphandling. Granskningen resulterade i följande rekommendationer till bolaget:

Bolaget rekommenderas att säkerställa att samtliga anställda som har rätt att göra inköp har aktuell kunskap och förståelse för innebörden av gällande lagar och regelverk.

Bolaget rekommenderas att säkerställa att inköp och upphandling sker i enlighet med lag om offentlig upphandling och stadens samt bolagets egna regelverk. Detta gäller framför allt avseende dokumentation och konkurrensutsättning.

Bolaget rekommenderas att säkerställa att det sker en tillräcklig, och dokumenterad, uppföljning och kontroll avseende inköp och upphandling.

Vi har i år följt upp rekommendationerna genom att ta del av styrelsens yttrande, genomfört intervju och tagit del av de rutiner som upprättats. Uppföljningen visar att bolaget har minskat antalet beställare. Under året har också samtliga beställare kartlagts för att fastställa utbildningsbehov. De har tillsammans med bolagets chefer genomgått ett utbildningspaket. Under året har bolaget utbildat personalen i hur beställningar ska genomföras i stadens e-handels-system Proceedo. Rutinen är att bolagets inköp ska hanteras via Proceedo vilket gör att det blir bättre förutsättningar att handla rätt varor och tjänster från rätt leverantör. Det blir också enklare att följa upp genomförda inköp.

Bolaget har vidare infört en ny rutin för kontroll av att direktupphandlingsgränsen inte överskrids. Därutöver framgår av bolagets skriftliga rutiner att direktupphandlingar över 50 000 kronor ska dokumenteras i enlighet med stadens regelverk.

Sedan årsskiftet genomför bolagets inköpschef uppföljningar av genomförda inköp varje månad. Enligt inköpschefen har inga otillåtna direktupphandlingar noterats sedan årsskiftet. Ett samarbete har också inletts i koncernen där en inköpare hos Higab kommer att genomföra olika uppföljningsåtgärder åt Älvstranden. Vi har tagit del av bolagets genomförda dokumenterade stickprovskontroll för januari till april 2025. Underlaget visar att de nya rutinerna i huvudsak följs och att den interna kontrollen därmed har stärkts, samt att antalet faktiska avvikelser är mycket begränsade och avser enstaka fall.

4.2.1 Bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationerna.

4.3 Uppföljning av underhållsprocessen

På uppdrag av lekmannarevisorerna granskade revisionskontoret 2021 bolagets arbete med fastighetsunderhåll. Granskningen resulterade i följande rekommendation till bolaget:

Bolaget rekommenderas att utveckla systematiken i arbetet med fastighetsunderhåll.

Vi har följt upp rekommendationen genom att ta del av yttrandet, genomfört intervjuer och dokumentgranskning. Föregående års granskning visar att ett arbete hade påbörjats men att underhållskostnaderna inte var kostnadsbestämda och att det ekonomiska perspektivet därför saknades.

Den uppföljande granskningen visar att föregående års inventering och besiktning av underhållsbehovet i bolagets fastighetsbestånd gett förutsättningar för årets kostnadsbestämning av de planerade insatserna. Enligt uppgift från bolaget är nu behoven kartlagda i sin helhet och kostnaderna har bedömts. Under året har bolaget arbetat med principer för prioritering av underhållsinsatserna.

Vidare genomför bolaget kontroller utifrån den interna kontrollplanen för att säkerställa att de framtagna arbetssätten följs och har önskad effekt.

4.3.1 Bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationen.

4.4 Uppföljning av informationssäkerhet

På uppdrag av lekmannarevisorerna granskade revisionskontoret 2024 bolagets arbete med informationssäkerhet. Granskningen resulterade i följande rekommendationer till bolaget:

Bolaget rekommenderas att stärka sin styrning, uppföljning och kontroll av arbetet med informationssäkerhet.

Bolaget rekommenderas att säkerställa följsamhet mot stadens riktlinje för informationssäkerhet.

Vi har följt upp rekommendationerna genom att ta del av styrelsens yttrade och genom intervju. Granskningen visar att ansvar och roller i organisationen har fastställts för informationssäkerhetsarbetet framåt. I övrigt kvarstår stora delar av arbetet. Det handlar bland annat om att klassificera informationstillgångarna, uppdatera bolagets förteckning över informationstillgångarna och att systematisera arbetet med riskhantering inom informationssäkerhetsområdet.

4.4.1 Bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget inte har omhändertagit rekommendationerna. Rekommendationerna kvarstår.