



Göteborgs Stads bostadsaktiebolag

Granskningsplan för 2017



Granskningsplan för 2017

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsred¹ kräver. Uppdraget regleras i aktiebolagslagens tionde kapitel och kommunallagens nionde kapitel.

Sven Jellbo och Torbjörn Rigemar är lekmannarevisorer i bolaget.

Granskningsinriktning

Stadsrevisionens revisionsplan för år 2017 är utgångspunkt för den granskning som görs under året i kommunstyrelsen, bolagen och nämnderna. Bolagets granskningsplan är ett komplement till revisionsplanen.

Granskningens inriktning och omfattning grundar sig i huvudsak på en riskanalys av bolagets verksamhet, erfarenheter från tidigare års granskning och på en dialog med bolagets auktoriserade revisor.

Under året kan det uppstå situationer som innebär att vi behöver prioritera om planerade granskningsinsatser. Vi informerar styrelsen vid större förändringar.

Nedan redogör vi för de områden som ingår i årets granskning.

Granskning av verksamheten

Årets granskning av bolagets verksamhet omfattar:

- grundläggande granskning
- säkerhetsarbete på lekplatser
- leverantörsuppföljning
- gemensam byggprocess
- uppföljande granskning.

¹ God revisionsred fastställs av Sveriges Kommuner och Landsting

Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen genomförs löpande under året. Syftet är att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning ur ett internkontrollperspektiv.

Den 22 oktober år 2015 beslutade styrelsen att ge ordförande i uppdrag att tillsammans med vd teckna överlåtelseavtal samt genomföra fastighetsaffär i Hammarkullen. Förvärvet av fastighetsbolaget Bredfjäll AB, med ett fastighetsbestånd av 890 lägenheter, genomfördes därefter i februari 2016 till ett belopp av 493 miljoner kronor.

Förvärvets ekonomiska omfattning innebar beslut i styrelsen för moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Ärendet bedömdes därtill vara av sådan principiell karaktär att det också underställdes Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Lekmannarevisorerna har noterat att styrelsen i samband med förvärvet, trots ett omfattande underhållsbehov, inte fattade något beslut avseende behovet av underhållsåtgärder. Under år 2016 har ett arbete startats upp med att ta fram en långsiktig och strategisk underhålls- och investeringsplan för fastighetsbolaget. Styrelsens inriktningsdokument för år 2017 innefattar också fyra huvudfokus varav ett är utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Enligt bolagets affärsplan ska här genomföras särskilda insatser avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska även göras på både fastigheter och utemiljö.

Lekmannarevisorerna kommer under innevarande år att fortsatt följa styrelsens vidare beslut angående det förvärvade bolaget.

Granskning av säkerhetsarbete på lekplatser

Enligt FN:s barnkonvention har alla barn rätt till lek i en stimulerande, trygg och lämplig miljö. Detta innebär bland annat att lekplatser ska vara säkra och tillgängliga. Samtidigt visar rikstäckande statistik att olyckor på lekplatser är vanliga.

Cirka 50 000 barn per år behöver läkar- eller tandvård för lekplatsolyckor. Skadestatistiken visar att förklaringen vanligen ligger i eftersatt underhåll. Det handlar om fritt fallutrymme och bristande stötdämpande underlag men också att utrustningen är sliten eller trasig. Alla olyckor beror emellertid inte på bristande säkerhet hos lekredskap och underlag, men många olyckor skulle kunna undvikas genom kontroll och åtgärder av säkerhetsrisker på lekplatser.²

² Konsumentverket 2015:12 Marknadskontroll av lekredskap 2015

Ägaren till en lekplats ansvarar för att lekplatsen och dess lekutrustning är säker. Detta regleras i plan- och bygglagen (2010:900), produktsäkerhetslagen (2010:900), samt i gemensamma EU-standarder. Enligt gällande kravbild ska lekplatser och lekutrustning kontrolleras och besiktas regelbundet. Om så inte sker har mark- eller fastighetsägaren ett skadestånds- och straffansvar i händelse av en olycka.

Tillsammans ansvarar bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen för över 700 stycken lekplatser av varierande storlek och omfattning av ledredskap. Till största delen sköts drift och underhåll i egen regi. Varje bolag har också egna anvisningar för hur detta ska genomföras.

Förutom skador och, i värsta fall, dödsfall kan en olycka leda till utdragna och kostsamma rättsprocesser.

Granskningen syftar till att bedöma om styrelsen säkerställer att de lekplatser som finns inom bolagets bestånd är säkra och att dess egenskaper upprätthålls i enlighet med gällande lagstiftning och av EU utfärdade standarder.

Granskning av leverantörsuppföljning

Under år 2016 var bolagets kostnader för inköp av varor och tjänster cirka 1,2 miljarder kronor. I huvudsak handlar det om varor och tjänster inom bygg- och fastighetsservice.

En omfattande inköpsverksamhet tillsammans med en ökad specialisering inom branschen medför ökade leverantörsrisker. I sin tur betyder det att beställarens branschspecifika kunskap blir mer viktig. Fullmäktige pekar på detta genom att ställa krav på att den som ansvarar för en upphandling ska skaffa sig tillräcklig kunskap om branschen och dess villkor³.

Stadsrevisionen har, genom särskilt uppdrag från kommunfullmäktige, ansvar för att löpande följa stadens upphandlings- och inköpsverksamhet. I Göteborgs Stads riktlinjer för upphandling och inköp framgår att upphandlande avtal och leverantörer ska följas upp. Uppföljningen kan variera från en enkel kontroll av att bolaget har erhållit det som beställts till djupgående undersökningar. Omfattningen av uppföljningen ska anpassas till kontraktets värde och övriga förhållanden. Dock ska kontroll

³ Policy och riktlinje för upphandling och inköp inom Göteborgs Stad (H 2004:123, P 2004-09-16, §, Kommunstyrelsen 2008-10-15, § 510, Kommunstyrelsen 2009-06-10, § 418, H 2012:153, P 2012-10-11, § 28, H 2016:19, 2016-02-25 § 20, H 79, 2016-05-12 § 14)

av exempelvis betalning av skatter och avgifter ske löpande under hela avtalstiden.

Leverantörsuppföljning handlar om att utvärdera regelbundet efter att en leverantör engagerats. Vidare handlar det även om att leverantörens prestanda mäts och följs upp och att underprestationer leder till korrigerande eller i värsta fall utfasning av leverantörer som inte håller måttet.

Granskningen syftar till att bedöma om den interna kontrollen vad gäller bolagets uppföljning av leverantörer är tillfredsställande.

Granskning av gemensam byggprocess

Kommunfullmäktige beslutade år 2011 om en gemensam byggprocess (fortsättningsvis GBP) för Göteborgs Stad. Processen, som började tillämpas den 1 januari 2016, omfattar samtliga stadens byggande förvaltningar och bolag.

GBP gäller för investeringar, planerat underhåll och kunduppdrag, däremot inte för drift, tillsyn, skötsel eller akutåtgärder. Följande sex delprocesser ingår i GBP: förstudie, program, projektering, produktion, avslut av uppdrag och garantiförvaltning. Därutöver tillkommer stödprocesserna ledning och styrning samt upphandling och inköp. Sammantaget ställer GBP krav på att bygguppdrag:

- startas med en uppdragsbeställning som tydliggör uppdragets ramar, roller och mandat
- drivs med stöd av egenkontroller som består av aktiviteter och tillhörande anvisningar för de olika delprocesserna
- avslutas med en rapport eller liknande som möjliggör kunskapsåterföring.

Stadsledningskontoret, som är processägare för GBP, har inte genomfört någon uppföljning av hur väl förvaltningar och bolag följer GBP. Däremot har berörda förvaltningar och bolag, under hösten 2016, fått göra en självskattning om i vilken grad de tillämpar GBP. Resultatet visade att bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen uppgav mindre avvikelser. Utifrån resultatet har åtgärdsplaner upprättats.

Risker med att GBP inte tillämpas fullt ut är dels att byggprojekt inte färdigställs i enlighet med projektbudget och projektdirektiv, dels att kunskapsåterföring inom och mellan stadens verksamheter försvåras.

Mot bakgrund av ovanstående syftar granskningen till att bedöma bolagets följsamhet mot de krav GBP stipulerar.

Uppföljande granskning

När en granskning resulterar i rekommendationer följer vi upp granskningen. Vi kommer därför att följa upp vilka åtgärder bolaget har vidtagit med anledning av de rekommendationer som har lämnats till bolaget inom följande områden:

- systematiskt arbetsmiljöarbete
- klagomålshantering
- förtroendevaldas arvoden.

Tillkommande granskning

Utöver den granskning som beskrivs i granskningsplanen kan lekmannarevisorerna under året besluta om ytterligare granskningsinsatser. Vi informerar styrelsen om sådan granskning blir aktuell.

Bemanning och fakturering

Enligt kommunallagen⁴ ska lekmannarevisorerna biträdas av sakkunniga som de själva väljer och anlitar i den omfattning som behövs för att granskningen ska kunna genomföras enligt god revisions sed. Lekmannarevisorerna biträds i granskningen av yrkesrevisorer vid Göteborgs Stads revisionskontor. Yrkesrevisor är:

Lisa Nöjd
 telefon: 031-368 07 26
 e-post: lisa.nojd@stadsrevisionen.goteborg.se

Planerad tidsåtgång och kostnad:

- 176 timmar
- 202 400 kronor.

Fakturering sker tre gånger per år; inför delårs- och årsboksluten.

Oberoende och integritet

Yrkesrevisorns oberoende och integritet har prövats enligt stadsrevisionens oberoendedeklaration. Oberoendedeklarationen

⁴ Kommunallagen 9 kap. 8 §

utgår från Sveriges Kommunala Yrkesrevisorers modell. Inga omständigheter har kommit fram som kan ifrågasätta förtroendet för yrkesrevisorernas oberoende och integritet.

Informationsmöte

I samband med att granskningen inleds träffar lekmannarevisorerna och yrkesrevisorn bolagets styrelse och vd för ett dialogmöte. Syftet med mötet är att bolaget informeras om den planerade granskningen och att revisorerna informeras om bolagets verksamhet och ekonomiska ställning.

Faktaavstämning

De iakttagelser som görs i granskningen stäms av med tjänstemän inom bolaget. Detta sker både muntligt och skriftligt.

Avrapportering

Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Styrelsemöte i samband med att årsredovisningen behandlas

Lekmannarevisorerna redovisar mer utförligt resultatet från årets granskning i en granskningsredogörelse, som skickas till bolaget i samband med styrelsens möte då årsredovisningen behandlas.

Lekmannarevisorerna och yrkesrevisorn deltar vid samma styrelsemöte för att återrapportera iakttagelser och bedömningar från årets granskning. Bolaget kallar lekmannarevisorerna och yrkesrevisorn.

Årsstämma

Lekmannarevisorerna lämnar, efter varje räkenskapsår, en granskningsrapport till bolagsstämman. Granskningsrapporten skickas till bolaget senast tre veckor före årsstämman.

Lekmannarevisorerna deltar på årsstämman. Bolaget kallar lekmannarevisorerna till årsstämman.

Stadsrevisionen

Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg

Besöksadress: Stora Badhusgatan 6, Göteborg

Kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00

stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se



**Göteborgs
Stad**