



Familjebostäder i Göteborg AB

– granskning av verksamhetsåret 2019

2020-01-16

Januari 2020

Familjebostäder i Göteborg AB – granskning av verksamhetsåret 2019

Diarienummer: 0171/19

Stadsrevisionen i Göteborgs Stad

Yrkesrevisor: Terez Lindbom

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Granskning av verksamheten	5
2.1	Grundläggande granskning	5
2.1.1	lakttagelser	5
2.1.2	Bedömning	5
2.2	Upphandling av byggentreprenader	6
2.2.1	Utgångspunkter i granskningen	6
2.2.2	lakttagelser och bedömning	6
2.3	Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete	7
2.3.1	lakttagelser	7
2.3.2	Bedömning	7
2.4	Uppföljning av personsäkerhetsarbetet	8
2.4.1	lakttagelser	8
2.4.2	Bedömning	9
2.5	Uppföljning av leverantörsuppföljning	9
2.5.1	lakttagelser	9
2.5.2	Bedömning	10
3	Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering	11
4	Språkbruk och revisionstermer	11

1 Sammanfattning

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Årets granskning av bolaget omfattar:

- grundläggande granskning
- upphandling av byggentreprenader
- uppföljning av föregående års rekommendationer.

Granskningen visar att delar av bolagets verksamhet har brister eller förbättringsområden som behöver åtgärdas. Därför lämnar vi följande rekommendationer:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB att vidta åtgärder som säkerställer att bolagens entreprenadupphandlingar dokumenteras på ett tillfredsställande sätt.

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete och övriga krav. Rekommendationen lämnades år 2018.

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

2 Granskning av verksamheten

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen av verksamheten omfattar en grundläggande del, som är en översiktlig granskning av bolagets ledning och styrning samt interna kontroll, en fördjupad granskning samt uppföljning av tidigare års granskning.

2.1 Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Det innebär att revisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar och informerar sig om verksamheten. Granskningen omfattar följande delar:

- följsamhet mot kommunfullmäktiges ägardirektiv
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag
- följsamhet mot kommunfullmäktiges budget
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
- följsamhet mot kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi
- beslutsunderlag
- hantering av särskilda uppdrag från kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

2.1.1 Iakttagelser

Den grundläggande granskningen visar inte på några avvikelser.

2.1.2 Bedömning

Lekmannarevisorernas översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som omfattats av den grundläggande granskningen.

2.2 Upphandling av byggtreprenader

2.2.1 Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna har granskat upphandling av byggtreprenader.¹ Vi beslutade om revisionsrapporten *Upphandling av byggtreprenader* den 26 november 2019. Rapporten har skickats till bolaget för beaktande.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om Familjebostäder har ändamålsenliga rutiner för upphandling av byggtreprenader. Med ändamålsenliga rutiner avser vi rutiner som överensstämmer med bland annat lagen om offentlig upphandling, LOU, stadens riktlinje för inköp och upphandling och de allmänna bestämmelserna för byggnadsentreprenader.

För att besvara syftet har granskningen uppmärksammat tre områden: bolagets rutiner för upphandling av byggtreprenader, bolagets rutiner för att hantera ändrings- och tillägsarbeten – även kallade ÄTA-arbeten – och bolagets arbete för att främja konkurrens och affärsmässighet.

2.2.2 Iakttagelser och bedömning

Lekmannarevisorernas bedömning är att Familjebostäder behöver stärka vissa delar av sina upphandlingsrutiner. Vi anser att bolaget har väl fungerande rutiner för att ta investeringsbeslut. Granskningen visade samtidigt att bolaget, i enlighet med Framtidens koncerngemensamma projekt- och investeringsriktlinjer, behöver besluta om egna investeringsanvisningar. Medan granskningen visade att bolaget har använt sig av rimliga kvalificeringskrav och utvärderingskriterier, i de upphandlingar som vi har granskat, noterade vi att bolaget inte på ett fullvärdigt sätt har dokumenterat hur kvalificeringskrav har kontrollerats och hur kvalitet har bedömts. Vi bedömer att bolaget behöver vidta åtgärder för att förbättra dokumentationen av dessa kontroller och utvärderingar.

Vi bedömer att bolagets rutiner för att hantera så kallade ÄTA-arbeten kan förbättras. Vi anser således att bolaget bör vidta åtgärder för att utreda vad som orsakar ÄTA-arbeten och att kostnaderna för dessa arbeten regelmässigt också bör följas upp i förhållande till upphandlingarnas kontraktsvärden.

Vi noterar att bolaget i vissa avseenden vidtar åtgärder för att främja konkurrens och affärsmässighet. Vi bedömer dock att bolaget bör följa upp vilka upphandlings- och entreprenadformer som är mest ändamålsenliga och kostnadseffektiva. Detta arbete kan med fördel ske koncerngemensamt inom ramen för Framtidens inköpsråd.

¹ Utöver Familjebostäder ingick följande bolag i granskningen: Bostads AB Poseidon, Framtiden Byggtveckling AB, Göteborgs stads bostadsaktiebolag och Higab AB.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar lämnar vi följande rekommendation till bolagets styrelse:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB att vidta åtgärder som säkerställer att bolagets entreprenadupphandlingar dokumenteras på ett tillfredsställande sätt.

2.3 Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete

Lekmannarevisorerna granskade år 2018 bolagets systematiska brandskyddsarbete (SBA). Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete och övriga krav.

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom intervju och dokumentstudier.

2.3.1 Iakttagelser

Under 2019 har ett koncerngemensamt arbete inletts för att utveckla bostadsbolagens systematiska brandskyddsarbete och omhänderta ovanstående brister. Bland annat har en arbetsgrupp, utsedd av det koncerngemensamma säkerhetsrådet, påbörjat ett arbete med att ta fram koncerngemensamma anvisningar för SBA. Anvisningarna ska beslutas i början av 2020 för att därefter implementeras i koncernen.

Vi har tagit del av arbetsgruppens arbetsmaterial och noterar att det utkast till anvisningar som gruppen har tagit fram beaktar flera av de avvikelser som uppmärksammades i 2018 års granskning. Utöver anvisningarna har gruppen bland annat tagit fram checklistor för egenkontroller, en utbildnings- och övningsplan samt en ny rutin för uppföljning av brandskyddsarbetet.

2.3.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna ser positivt på det koncerngemensamma arbete som har inletts. Men mot bakgrund av att anvisningarna, och övriga stöddokument, inte har beslutats och börjat implementeras gör vi bedömningen att rekommendationerna kvarstår.

2.4 Uppföljning av personsäkerhetsarbetet

Lekmannarevisorerna granskade år 2018 bolagets personsäkerhetsarbete. Granskningen visade att bolagets personsäkerhetsarbete i flera avseenden behövde förbättras. Vi lyfte bland annat följande förbättringsområden:

- Bolagets rapportering bör innehålla ett ställningstagande avseende om bolagets rutiner avseende hot och våld är ändamålsenliga och om bolaget har en acceptabel säkerhetsnivå.
- Bolaget behöver i en handlingsplan tydliggöra hur rutiner kan förbättras och risker minimeras.
- Bolaget behöver vidta åtgärder dels för att skapa en gemensam förståelse kring vad som utgör hotfulla situationer och dels för att öka rapporteringen av tillbud.

Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att i utvecklingen av personsäkerhetsarbetet beakta de iakttagelser och bedömningar som framkommit i granskningen.

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom intervjuer och dokumentstudier.

2.4.1 Iakttagelser

Förvaltnings AB Framtiden har under året inlett ett koncerngemensamt arbete för att utveckla personsäkerhetsarbetet. Framtiden beslutade vid styrelsemötet den 6 juni 2019 om koncerngemensamma anvisningar för personsäkerhet. Av dessa framgår att samtliga bolag i koncernen ska genomföra en årlig riskanalys avseende personsäkerhet. Denna ska biläggas den riskanalys som bolagen gör inom ramen för riskanalys- och internkontrollarbetet. De åtgärder som bolaget identifierar för att hantera personsäkerhetsrisker ska integreras i bolagets åtgärdsplan för intern kontroll.

Enligt anvisningarna ska bolagen i koncernen vid behov också upprätta situationsanpassade riskanalyser. Det finns tre sådana riskanalyser av eskalerande art; nivå tre ska således upprättas när riskerna för hot och våld och/eller när psykisk ohälsa för den drabbade bedöms som störst. Koncernen har under året också infört ett mobiltelefonbaserat incidentrapporteringssystem. Detta ska användas för att rapportera hot och våld, men kan också användas för att rapportera incidenter och avvikelser som olycksfall, nedskräpning och vandalism.

Familjebostäder har under året börjat använda det nya incidentrapporteringssystemet. Bolagets medarbetare har fått information om att ladda ner IA-appen och säkerhetschefen för koncernen har presenterat systemet och haft en genomgång med bolagets personal. Bolagets chefer har fått utbildning avseende installation och uppföljning i incidentrapporteringssystemet

IA samt en internutbildning inom området arbetsmiljö, grund- och fortsättningskurs.

Familjebostäder kommer i slutet av året upprätta en riskanalys för personsäkerhetsarbetet 2020 inom ramen för intern kontroll enligt uppgift från bolaget. Då kommer också åtgärder för hur riskerna ska hanteras presenteras. Familjebostäder har efter implementeringen av det koncerngemensamma personsäkerhetsarbetet även upprättat situationsanpassade riskanalyser vid två tillfällen.

Säkerhetsarbetet för verksamhetsåret 2018 rapporterades och behandlades av styrelsen den åttonde april 2019. Rapporten innehöll ett ställningstagande kring om bolaget har en acceptabel säkerhetsnivå. Däremot saknades ett ställningstagande i rapporteringen om bolagets rutiner för hot och våld var ändamålsenliga.

2.4.2 Bedömning

Vi ser positivt på att det nya incidentrapporteringssystemet, både för att det kan leda till en ökad rapportering och för att rapporteringen kan skapa underlag för bolagets förebyggande arbete och analys.

Lekmannarevisorerna gör bedömningen att bolaget har utvecklat och förbättrat personsäkerhetsarbetet. Även om bolagets utveckling av den här processen inte är fullt ut implementerad anser vi att de åtgärder som det koncerngemensamma anvisningarna arbetat fram och beslutat om kommer att stärka underlaget återsäkring till styrelsen. Vi vill dock understryka vikten av att i rapporteringen till styrelsen ta ställning till om bolagets rutiner avseende hot och våld är ändamålsenliga.

Den rekommendationen som lämnades i 2018 års granskning av bolaget är därmed omhändertagen.

2.5 Uppföljning av leverantörsuppföljning

Lekmannarevisorerna granskade år 2018 bolagets leverantörsuppföljning. Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar verkställande direktör att ta fram och besluta om anvisning för leverantörsuppföljning.

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom intervju och dokumentstudier.

2.5.1 Iakttagelser

Familjebostäders inköpsregler har reviderats utifrån stadens riktlinjer för inköp och upphandling och fastställts av verkställande direktör under 2019. I inköpsreglerna beskrivs att uppföljning av varje leverantör ska göras löpande för att säkerställa att denne inte hamnat i obestånd eller konkurs, brister i

betalning av skatter och sociala avgifter, förekommer på etablerade spärllistor eller brutit mot miljömässiga eller etiska riktlinjer.

Vidare beskrivs att uppföljningen ska hanteras via systemet Inyett, som bland annat identifierar om leverantören är registrerad som ett bluffbolag, saknar f-skattsedel eller har stora skulder. Uppföljningen hanteras också genom en funktion hos Inköp dit avvikelser som bolagets personal uppmärksammar hos leverantörer ska anmälas. Det står i inköpsreglerna att Inköp sedan utreder anmäld avvikelse och ansvarar för att vidta eventuell åtgärd om så krävs. Åtgärder som beskrivs är vitesanspråk, ömsesidigt avtalslut, att ingen avtalsförlängning sker samt hävning av avtal. Ärendena som kommer in till Inköp loggas skriftligt.

I inköpsreglerna hänvisas till bolagets riskhantering inom området upphandlingar och inköp. I riskanalysarbetet för 2020 finns risken ”leverantörer på obestånd” med bland identifierade risker hos bolaget. Där beskrivs risken och existerande kontrollaktiviteter kartläggs. Risken för oegentligheter kopplat till inköp och upphandling finns också med tillsammans med en kartläggning av existerande kontrollaktiviteter.

2.5.2 Bedömning

Utifrån genomförd granskning är vår bedömning att Familjebostäders reviderade inköpsregler tydligare beskriver hur leverantörsuppföljning ska gå till och dokumenteras. Kopplingen till riskanalysarbetet bedöms stärka den interna kontrollen.

Mot bakgrund av att bolagets inköpsregler har reviderats och anpassats till stadens riktlinje för inköp och upphandling gör lekmannarevisorerna bedömningen att rekommendationen är omhändertagen.

3 Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer i kommunen. Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses i regel två lekmannarevisorer för varje bolag. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna.

Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapporter och granskningsredogörelser.

Revisorerna genomför också särskilda granskningar som i regel rör flera bolag och nämnder. Dessa redovisas löpande under året till kommunfullmäktige i revisionsrapporter.

Revisorerna tar även varje år fram en årsredogörelse som sammanfattar den granskning som gjorts i kommunen under det aktuella året.

Revisorernas rapporter hittar du på www.goteborg.se/stadsrevisionen

4 Språkbruk och revisionstermer

När revisorerna har genomfört en granskning lämnar de ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland lämnar de även revisionskritik.

Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten. Rekommendationerna syftar till att utveckla och förbättra verksamheten.

Revisionskritik lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten som är av mer allvarlig karaktär. Revisionskritik graderas genom begreppen erinran eller anmärkning. Anmärkning är allvarligast. När det gäller nämnderna kan en anmärkning lämnas med eller utan tillstyrkan om ansvarsfrihet.

Under kommande år följer revisorerna upp vilka åtgärder som nämnden eller bolaget har gjort för att följa revisorernas rekommendationer.



Stadsrevisionen

Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg

Besöksadress: Stora Badhusgatan 6

Göteborgs Stads kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00

stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

www.goteborg.se/stadsrevisionen