



# Granskning av Familjebostäder i Göteborg AB

– verksamhetsåret 2023

2024-02-01



# Missiv till Familjebostäder i Göteborg AB

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2023. 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 och rekommendationer som framgår av denna redogörelse.

Följande rekommendation lämnas:

*Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.*

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

Med anledning av rekommendationen 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 den lämnade rekommendationen.

Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 21 juni 2024.

Göteborg den 1 februari 2024

Hans-Göran Gustafsson  
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 lekmanrevisorer. Lekmanrevisorerna 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 lekmanrevisorernas 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](http://www.goteborg.se/stadsrevisionen), du kan också beställa dem från revisionskontoret, [stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se](mailto:stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se).

Diarienummer: 0209/23

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Samlad bedömning</b> .....	<b>5</b>
1.1	Rekommendationer .....	5
<b>2</b>	<b>Grundläggande granskning</b> .....	<b>6</b>
2.1	Verksamhet .....	6
2.2	Ekonomi .....	6
2.3	Intern kontroll.....	7
2.4	Bedömning .....	7
<b>3</b>	<b>Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Granskningsresultat.....	9
3.1.1	Riskmedvetenhet.....	9
3.1.2	Kravställning i avtal.....	9
3.1.3	Avtalsuppföljning .....	10
3.1.4	Samverkan med andra aktörer .....	11
3.2	Bedömning .....	11
<b>4</b>	<b>Uppföljning av tidigare granskning</b> .....	<b>13</b>
4.1	Uppföljning av grundläggande granskning .....	13
4.1.1	Bedömning .....	13
4.2	Uppföljning av avyttring av avskrivna inventarier .....	13
4.2.1	Bedömning .....	14

# 1 Samlad bedömning

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

- grundläggande granskning
- förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen
- uppföljning.

Revisionskontoret har faktaavstämt all granskning med bolaget.

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

Genomförd granskning visar att det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet är förenligt med bolagsordning, ägardirektiv, kommunfullmäktiges mål och riktlinjer. Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i den grundläggande granskningen. Av årets fördjupade granskning framkommer dock utvecklingsområden för bolaget.

I den fördjupade granskningen, förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet, bedömer vi att bolaget bedriver ett förebyggande arbete med syfte att motverka arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen, men att avtalsuppföljningen behöver stärkas och systematiseras.

## 1.1 Rekommendationer

Utifrån årets granskning lämnar vi följande rekommendation:

- Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.

## 2 Grundläggande granskning

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

Den grundläggande granskningen består av tre övergripande revisionsfrågor:

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

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

### 2.1 Verksamhet

Bolaget ska genomföra sitt grunduppdrag enligt bolagsordning, ägardirektiv, gällande lag och författning samt enligt de mål och riktlinjer som fullmäktige har beslutat om. Fullmäktige har genom budgeten gett stadens nämnder och bolag mål som de ska uppnå och uppdrag som de ska genomföra. Vi har översiktligt granskat hur bolaget har genomfört sitt grunduppdrag och arbetat med fullmäktiges mål och uppdrag, som berör bolaget. Vi har även granskat styrelsens protokoll och beslutsunderlag.

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

Inga större avvikelser har noterats i styrelsens hantering vid beslutsfattande.

### 2.2 Ekonomi

Bolaget ska se till att verksamheten bedrivs inom de ekonomiska ramarna 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 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.

## 2.4 Bedömning

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

### 3 Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen

När leverantörer medvetet bryter mot olika slags regler i arbetslivet kallas det för arbetslivskriminalitet.<sup>1</sup> Arbetslivskriminalitet leder till att människor utnyttjas, att en osund konkurrens uppstår och att skattepengar betalas ut felaktigt. Som beställare av byggnadsarbete är Familjebostäder byggherre och har därmed ett övergripande ansvar för arbetsmiljön under hela byggprojektet.

Bolagets verksamhet upphandlas till stor del vilket innebär att stora volymer pengar betalas ut till externa aktörer. De externa byggbolag som handlas upp kan i sin tur anlita underleverantörer. Med det följer ökade risker för att det uppstår fel eller oegentligheter.

I den allmänna debatten rapporteras det brett om en osund utveckling i byggbranschen med risker kopplade till arbetslivskriminalitet. I Byggmärknadskommissionens<sup>2</sup> rapport, *Från svart till vitt*, konstateras utbrett fusk och kriminalitet på svensk byggmarknad.

Syftet med granskningen är att bedöma om styrelsen har säkerställt en god intern kontroll som förebygger risken för förekomst av arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen.

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier, intervjuer med tjänstepersoner på bolaget och en stickprovskontroll av två underhållsprojekt. Stickprovsgranskningen syftar till att verifiera hur verksamheten förebygger risken för arbetslivskriminalitet i upprättandet av förfrågningsunderlag vid upphandling och i tecknade avtal. Den syftar också till att verifiera hur uppföljningen av kraven ser ut och hur de dokumenteras.

Iakttagelser i granskningen bedöms mot krav och bestämmelser i nedan angivna revisionskriterier:

- Program för Göteborgs Stads trygghetsfrämjande och brottsförebyggande arbete, strategiskt område 3:3, 4:1, 4:3 och 4:4
- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll 1 §, 3§, 16–17 §§, 20 §, 23–24 och 27–28 §§
- Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling, avsnitt 5, 7–8 och 10
- lagen om offentlig upphandling 4 kap 3 §

<sup>1</sup> Det kan handla om olagliga förhållanden i arbetsmiljö, svart arbetskraft, mottagande av bidrag utan laglig grund eller att skatter och avgifter inte betalas in.

<sup>2</sup> Byggmärknadskommissionen är en kommission tillsatt och finansierad av byggbranschens olika delar – byggföretag, fackliga organisationer, byggherrar, branschorganisationer etc. Har i uppdrag att kartlägga och bedöma rådande förhållanden på svensk byggmarknad avseende fusk och kriminalitet samt föreslå åtgärder som främjar en sund byggbransch med goda sociala villkor för löntagare och företag. Rapport 25 januari 2022



- Ägardirektiv för Familjebostäder i Göteborg AB 1 kap 4 §, 2 kap 3 §, 3 kap 6 §.

Granskningen omfattar underhållsprojekt där en särskild upphandling görs. Projekt som hanteras genom avrop från ramavtal har inte ingått i granskningen.

## 3.1 Granskningsresultat

Nedan redogör vi för iakttagelser i granskningen avseende bolagets riskmedvetenhet, kravställning i avtal, hur avtalens följs upp samt bolagets samverkan med andra aktörer.

### 3.1.1 Riskmedvetenhet

Riskhantering ska vara en integrerad del i bolagsstyrelsens styrning och beslutsfattande. Styrelsen har beslutat om en samlad riskbild och intern kontrollplan för 2023. Bolaget har ingen risk som är direkt kopplad till arbetslivskriminalitet i sin samlade riskbild för 2023. Däremot finns risken med i både det strategiska och operativa arbetet i underhållsprocessen.

I strategiarbetet anger bolaget att de under året har arbetat med att bygga upp rutiner för att hantera misstankar om arbetslivskriminalitet i pågående projekt. Enligt uppgift från bolaget behöver arbetet utvecklas men det finns ett samarbete med inköps- och upphandlingsnämnden (INK). Det arbetet har resulterat i ett antal arbetsplatskontroller vilket enligt bolaget har lett till en ökad riskmedvetenhet i organisationen.

Bolaget anger vidare att de arbetar förebyggande med att identifiera oseriösa aktörer, exempelvis genom kontroller av skatter och avgifter.

Misstankar om missförhållanden kommer till bolaget antingen via stadens vis-selblåsarfunktion eller genom direkt kontakt med ansvarig upphandlare eller projektledare. Rutiner finns på plats för att hantera inkomna visselblåsartips.

### 3.1.2 Kravställning i avtal

I Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling står att en sund konkurrens ska eftersträvas vid upphandling. Styrelsen ansvarar för att arbetsrättsliga villkor ställs i upphandlingar där det finns risk att arbetstagares rättigheter inte tillgodoses.

Familjebostäder arbetar med upphandlade totalentreprenader för sitt planerade underhåll. En totalentreprenad kännetecknas av att entreprenören ansvarar för hela byggprojektet, från planering till utförande och färdigställande. Det är entreprenörens ansvar att hantera alla aspekter av projektet, inklusive arkitektonisk design, teknisk design, inköp av material och arbetskraft, byggande, kvalitetskontroll och projektledning. Möjligheten till insyn och kontroll i byggprojektet behöver därför regleras i förfrågningsunderlaget och i det avtal som tecknas med entreprenören.

Som grund för bolagets förfrågningsunderlag och avtalsskrivning finns en mall som utgår ifrån ABT 06<sup>3</sup>. Den innehåller arbetsrättsliga villkor som exempelvis lön, semester och arbetstid. Även krav på ID06<sup>4</sup> med legitimationsplikt, närvaroregistrering och elektronisk personalliggare finns i mallen. I övrigt ställs följande arbetsrättsliga krav i entreprenadupphandlingarna:

- byggarbetsmiljökrav, utifrån arbetsmiljölagens krav
- A1-intyg<sup>5</sup>
- minimilön, enligt aktuellt kollektivavtal, för hela entreprenörskedjan
- illegal arbetskraft får inte anlitas.

Bolagets mall innehåller också följande villkor i syfte att skydda bolaget som beställare, utifrån risker kopplade till arbetslivskriminalitet:

- behörighetskrav hos eventuella underentreprenörer
- krav på kvalitet eller tekniska krav i byggnationen
- vitesklausuler avseende försening av projekt, minimilön, förbud mot svart arbetskraft
- delbesiktningar under arbetets gång
- tillträdesrätt till arbetsplatsen
- registrering hos Skatteverket
- inga anmärkningar för inbetalningar av skatter och avgifter
- årsomsättning.

De vitesklausuler som lyfts in i förfrågningsunderlagen vid upphandling villkoras även för underentreprenörer.

Vid intervjuer med bolaget anges att särskild upphandlingskompetens finns centralt i bolaget, som stöd till de upphandlande funktionerna.

Genomförd stickprovsgranskning visar att tecknade avtal (underskrivet kontrakt tillsammans med förfrågningsunderlag samt eventuella kompletteringar) reglerar ovanstående punkter.

### 3.1.3 Avtalsuppföljning

Styrelsen ska enligt stadens riktlinje för inköp och upphandling, löpande följa upp bolagets egna avtal. Syftet är att säkerställa att villkor i avtalen följs under hela avtalsperioden. Omfattningen av uppföljningen ska anpassas till kontraktets värde och övriga förhållanden.

Bolagets styrelse får löpande uppföljning av pågående projekt genom en projektsammanställning. Projekt med stora avvikelser avseende tidsplan eller ekonomi rapporteras särskilt till styrelsen. Dessutom lämnas information om förlikningar och annat av betydelse. Utöver löpande uppföljning av ekonomi och tid har inte bolaget någon systematisk uppföljning av andra delar i avtalen.

<sup>3</sup> Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads- anläggnings- och installationsarbeten.

<sup>4</sup> ID06 är en standard för ID-kort som skapats av Byggindustrier i samverkan med Byggbranschen.

<sup>5</sup> A1 är ett intyg som visar vilken stats socialförsäkringssystem en person tillhör. Intyget får arbetstägaren från motsvarande Försäkringskassan i det land arbetsgivaren och arbetstägaren kommer ifrån.

Kontrollen av avtalsefterlevnad ska enligt upprättade entreprenadkontrakt utföras av huvudentreprenören. Kontrollen ska göras även för anlitade underentreprenörer. Avtalen medger att bolaget kan kräva in dokumentation över genomförda kontroller. Däremot framkommer i intervjuer att så inte sker.

Bolaget har en checklista över de kontroller som ska genomföras vid upphandlingar. Bland annat genomförs enligt uppgift kontroller av upphandlade entreprenörer i form av kreditupplysning hos UC.

Vid indikationer om missförhållanden kan bolaget kontakta INK för ytterligare kontroller. INK har upphandlat ett kontrollbolag som bland annat genomför kontroller på plats. Enligt bolaget hade två sådana kontroller genomförts fram till juni 2023.

Viss uppföljning av avtalens skrivelser med bäring på arbetslivskriminalitet sker i byggmöten som protokollförs. Stickprovsgranskningen visar att avstämning av exempelvis ID06 sker i båda de granskade projekten.

### 3.1.4 Samverkan med andra aktörer

I Göteborgs Stads program för trygghetsfrämjande och brottsförebyggande arbete lyfts vikten av att dela och ta tillvara erfarenheter inom staden. Även bolagets ägardirektiv anger att bolaget ska söka samverkan med andra bolag när det egna agerandet påverkar andra. Företrädare för bolaget uppger att samarbete inom koncernen sker genom Framtidens rådsstruktur, framför allt i inköpsrådet. Upphandlare på de olika bolagen inom koncernen har också ett nätverk där olika frågor kopplade till upphandlingsprocessen diskuteras. Bolaget samverkar även med INK, framför allt kring kontroller av entreprenörer och underentreprenörer samt tidigare nämnda kontroller på arbetsplatser.

Enligt stadens riktlinje för inköp och upphandling ska en dialog föras med anbudsgivare i syfte att främja goda affärer. Den som ansvarar för en upphandling ska sträva efter förståelse för ställda villkor hos leverantörerna. Enligt de intervjuade sker diskussioner med leverantörer inför alla större projekt. Bolaget finns också representerat i Byggherrarna och andra intresseorganisationer där även entreprenörerna är med.

## 3.2 Bedömning

Revisionskontorets övergripande bedömning är att bolaget bedriver ett förebyggande arbete med syfte att motverka arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen, men att det behöver stärkas i delar.

Bolaget har skapat goda förutsättningar för att motverka förekomst av arbetslivskriminalitet i byggkedjan genom att ställa tydliga krav på entreprenörer i upphandlingar och i avtal. Kraven harmonierar med ägardirektivets krav om att arbeta för en sund och säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt goda och anständiga arbetsvillkor.

Vidare bedömer vi att bolaget samverkar aktivt med andra aktörer kring de här frågorna.

Samtidigt är bolagets uppföljning av avtalen framför allt inriktad på det ekonomiska utfallet. Vi noterar att viss uppföljning av avtalen sker i samband med byggmöten. Uppföljning av delar avsedda att skydda bolaget mot arbetslivskriminalitet regleras i huvudsak genom avtal och ansvaret för att vidta förebyggande åtgärder samt kontrollera att dessa verkligen utförs åvilar entreprenören. Som beställare av byggnadsarbete är Familjebostäder byggherre och har därmed ett övergripande ansvar för bland annat arbetsmiljön under hela byggprojektet. Därför behöver bolaget enligt vår mening systematisera uppföljningen för att stärka bolagets kontroll av avtalsefterlevnad avseende arbetslivskriminalitet

Vi lämnar följande rekommendation till styrelsen:

*Bolaget rekommenderas att systematisera och stärka sin avtalsuppföljning avseende arbetslivskriminalitet.*

## 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 grundläggande granskning

Lekmannarevisorerna granskade år 2022 bolagets beslutsfattande inom ramen för den grundläggande granskningen. Granskningen resulterade i följande rekommendation till bolaget:

*Bolaget rekommenderas att kommunicera beslutat avsteg från stadens riktlinje för inköp och upphandling till kommunstyrelsen.*

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom dokumentgranskning. Bakgrunden till rekommendationen var att styrelsen beslutat att göra avsteg från stadens riktlinje för inköp och upphandling genom att höja beloppsgränsen för när direktupphandlingar ska dokumenteras och skriftligt avtal upprättas, från 50 000 kr till 100 000 kr. Uppföljningen visar att styrelsen per oktober 2023 beslutat att återta beslutet om ändrad beloppsgräns vid direktupphandling. Bolaget följer därmed stadens riktlinje för inköp och upphandling avseende beloppsgränsen för när direktupphandlingar ska dokumenteras och skriftligt avtal upprättas.

#### 4.1.1 Bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationen.

### 4.2 Uppföljning av avyttring av avskrivna inventarier

Lekmannarevisorerna granskade år 2022 avyttring av avskrivna inventarier. Granskningen resulterade i följande rekommendation till bolaget:

*Bolaget rekommenderas att stärka rutiner och arbetssätt gällande avyttring av avskrivna inventarier.*

Vi har i år följt upp denna rekommendation och uppföljningen visar att bolagets rutiner stärkts, både genom implementeringen av ett nytt systemstöd för att registrera inventarier, och genom nya rutiner för avstämning och kontroll.

Ett samlat register för bolagets samtliga inventarier har driftsatts under året och ett arbete pågår för att registrera bolagets tillgångar. Vid uppläggning i systemet bifogas en bild av inventarierna tillsammans med en positionsbestämning, beskrivning och ID-märkning.

De avisningar som tagits fram för hanteringen beskriver de nya kraven på underlag för avyttring och kassering av inventarier. I den processen krävs attest.

Inventering av anläggningsregistret kommer att ske genom avstämning mot det nya systemets register och avvikelser kommer att utredas och hanteras enligt uppgift från bolaget.

#### **4.2.1 Bedömning**

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationen.