



# Granskning av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

– verksamhetsåret 2023

2024-01-31



# Missiv till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2023. All granskning som 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 och den rekommendation som framgår av denna redogörelse.

Följande rekommendation lämnas:

*Bolaget rekommenderas att stärka och systematisera 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 rekommendationen.

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

Göteborg den 31 januari 2024

Gun Cederborg  
Lekmannarevisor

Susanne Zetterberg Jensen  
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: 0206/23

# 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 .....	11
3.1.4	Samverkan med andra aktörer .....	11
3.2	Bedömning .....	12

# 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.

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.

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 stärka och systematisera 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 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. I granskningen av bolagets förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet noterar vi att risken för oegentligheter saknas i bolagets samlade riskanalys för 2023, vilket det ska finnas enligt stadens riktlinje.

## 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 byggnads- och underhållsarbete är GöteborgsLokaler byggherre och har därmed ett övergripande ansvar för arbetsmiljön under hela byggprojektet.

Bolaget äger och förvaltar kommersiella lokaler som främst ligger i närheten av stadens lokala torg. En del av bolagets verksamhet är att genomföra löpande underhåll och anpassningar av lokalerna. Större ombyggnationer sker även av fastigheter i bolagets bestånd. Denna del av verksamheten upphandlas till stor del vilket innebär att större summor 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 ett 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 byggprojekt. 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 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 §§

<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.



- Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling, avsnitt 5, 7 – 8 och 10
- 4 kap. 3 § lag om offentlig upphandling (2016:1156)
- Ägardirektiv Förvaltnings AB GöteborgsLokaler 1 kap 4 §, 2 kap 3 §, 3 kap 6 §

Granskningen omfattar två underhållsprojekt som är avropade från ramavtal. Bolaget har inte gjort några annonserade upphandlingar under tiden för denna granskning.

## 3.1 Granskningsresultat

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

### 3.1.1 Riskmedvetenhet

Riskhantering ska vara en integrerad del i bolagsstyrelsens styrning och beslutsfattande.<sup>3</sup> 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. Risk för oegentligheter omfattas inte av riskbild, vilket det bör göra enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll,<sup>4</sup> men däremot risk för oseriösa leverantörer, inköp och upphandling samt risk för att kriminella försöker desarmera uppdraget.<sup>5</sup> Risken för inköp och upphandling samt risken för att kriminella försöker desarmera uppdraget har följts upp i bolagets internkontrollplan för 2023.<sup>6</sup>

Bolaget anger att de arbetar med att bygga upp rutiner för att hantera misstankar om arbetslivskriminalitet. De arbetar förebyggande med att identifiera oseriösa aktörer, exempelvis genom kontroller av skatter och avgifter.

Misstankar om missförhållanden kommer till bolaget antingen via kontakt med ansvarig upphandlare eller projektledare.

### 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.

<sup>3</sup> Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll 3 §.

<sup>4</sup> Stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll 3 §.

<sup>5</sup> Enligt Bygghandelskommissionens slutrapport *Från svart till vitt Vänd den osunda utvecklingen i byggbranschen* är både oegentligheter och konkursbrott potentiella öppningar för arbetslivskriminalitet.

<sup>6</sup> Internkontrollplan för 2023 antogs på styrelsemötet 2023-01-24.

En stor del av de underhållsprojekt som bolaget genomför är utförandeentreprenader enligt AB04<sup>7</sup>. De avropas från gemensamma ramavtal med Higab AB.

En utförandeentreprenad kännetecknas av att beställaren ansvarar för projekteringen och entreprenören för utförandet av entreprenaden.

Grund för bolagets avtalsskrivning utgörs av förfrågningsunderlaget upprättat av Higab AB. Detta material utgår ifrån AB04. Den innehåller arbetsrättsliga villkor som exempelvis lön, semester och arbetstid. Även krav på ID06<sup>8</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>9</sup>
- minimilön, enligt aktuellt kollektivavtal, för hela entreprenörskedjan
- illegal arbetskraft får inte anlitas.

Mallen 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.

Bolaget arbetar även med upphandlade totalentreprenader för sitt planerade underhåll. I en totalentreprenad har byggföretaget ett helhetsansvar för projektet gentemot sin beställare det vill säga byggherren. Vid totalentreprenad upprättas förfrågningsunderlaget internt. I år har ingen egen upphandling gjorts.

Bolagets inköp- och upphandlingsansvarig genomför upphandlingar fram till avtalstecknande och kan också bistå vid eventuella konflikter utifrån avtalsskrivningar. De intervjuades uppfattning är dock att avtalen behöver utvecklas i delar och bli tydligare i kravställningen exempelvis genom att göra ytterligare kontroller av leverantörerna. Några sätt som lyfts är att genomföra oanmälda platsbesök och stärka upp kontrollen av underentreprenörer.

---

<sup>7</sup> AB04 Allmänna bestämmelser som reglerar utförandeentreprenader.

<sup>8</sup> ID06 är en standard för ID-kort som skapats av Byggindustrier i samverkan med Byggbranschen.

<sup>9</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.

Genomförd stickprovsgranskning<sup>10</sup> 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.

Löpande uppföljning av pågående projekt i form av ekonomiska lägesrapporter sker och även en ekonomisk slutrapport tas fram per projekt. Projekt med stora avvikelser avseende tidsplan eller ekonomi rapporteras till styrelsen. Utöver löpande uppföljning av ekonomi har inte bolaget någon systematisk uppföljning av andra delar i avtalen. Kontrollen av avtalsefterlevnad ska enligt upprättade entreprenadkontrakt utföras av huvudentreprenören. Kontrollen ska göras även för anlitate underentreprenörer. Avtalen medger att bolaget kan kräva in dokumentation över genomförda kontroller. Däremot framkommer i intervjuer att så inte sker.

Bolaget genomför kontroller av upphandlade entreprenörer i form av kreditupplysning hos UC. Bolaget har en checklista över de kontroller som ska genomföras vid upphandlingar. Kontroller görs även mot exempelvis Skattemyndigheten och BASKontroll<sup>11</sup>.

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<sup>12</sup> 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 inköpsrådet. Upphandlare på de olika bolagen inom koncernen har också ett nätverk där olika frågor kopplade till upphandlingsprocessen diskuteras. Bolaget samverkar även med Higab och även till viss del med inköps- och upphandlingsförvaltningen (INK).

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

<sup>10</sup> Följande projekt ingår i stickproven: Renovering av soprum, garage och entré Högsbogatan samt ÄTA fastighetsanpassningar in- och utvändigt för ny hyresgäst på Högsbogatan 40 och underhåll av fasader i Hjällbo.

<sup>11</sup> | baskontroll.se kan beställare verifiera leverantörer och kontrollera att ställda krav är uppfyllda.

<sup>12</sup> Ägardirektiv Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 1 kap 5 §.

ska sträva efter förståelse för ställda villkor hos leverantörerna. Enligt de intervjuade sker diskussioner med leverantörer inför alla större projekt.

## 3.2 Bedömning

Revisionskontorets övergripande bedömning är att bolaget i huvudsak 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.

Granskningen av bolagets övergripande riskanalysarbete visar att bolaget i huvudsak har en riskmedvetenhet gällande arbetslivskriminalitet. 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. Ansvaret för att vidta förebyggande åtgärder och kontrollera att dessa verkligen utförs åvilar entreprenören. Som beställare av byggnads- och underhållsarbete är bolaget 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 kontrollen av avtalsefterlevnad avseende arbetslivskriminalitet.

Vi lämnar följande rekommendation till styrelsen:

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