



Granskning av Gårdstensbostäder AB

– verksamhetsåret 2023

2024-02-02



Missiv till Gårdstensbostäder AB

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 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 2 februari 2024

Ann-Christin Alexandersson
Lekmannarevisor

Erik Fristedt
Lekmannarevisorsuppleant

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, du kan också beställa dem från revisionskontoret, stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se.

Diarienummer: 0203/23

Innehåll

1	Samlad bedömning	5
1.1	Rekommendationer	5
2	Grundläggande granskning	6
2.1	Verksamhet	6
2.2	Ekonomi	6
2.3	Intern kontroll.....	7
2.4	Bedömning	7
3	Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen	8
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

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. 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.

I huvudsak har inga större avvikelser 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 i huvudsak 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. Granskningen visar även att den interna kontrollen har följts upp.

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 granskat.

3 Förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen

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

Bolagets underhållsverksamhet upphandlas till stor del vilket innebär att 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 Bygghandelskommissionens² 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 §§
- Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling, avsnitt 5, 7–8 och 10
- 4 kap. 3 § lag om offentlig upphandling (2016:1145)
- Ägardirektiv Gårdstensbostäder AB 1 kap. 4 §, 2 kap. 3 §, 3 kap. 6 §.

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

² Bygghandelskommissionen 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.

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.³ Styrelsen har beslutat om en samlad riskbild och intern kontrollplan för 2023. Bolaget har ingen risk som är direkt kopplad till arbetslivskriminalitet.

Bolaget visar emellertid på en riskmedvetenhet på området då de arbetar förebyggande genom att identifiera oseriösa aktörer, exempelvis genom kontroll av skatter och avgifter. Bolaget arbetar även med referenstagning av entreprenörer.

Bolaget uppger även att de har god närvaro av huschefer i projekten som kan upptäcka brister. Berörda hyresgäster informeras också alltid om kommande underhållsprojekt och kan vid brister kontakta huschefer som för informationen vidare.

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.

Som grund för bolagets förfrågningsunderlag och avtalsskrivning finns en mall som utgår ifrån ABT 06.⁴ Den innehåller arbetsrättsliga villkor som exempelvis lön, semester och arbetstid. Även krav på ID06⁵ med legitimationsplikt, närvaroregistrering och elektronisk personalliggare finns i mallen. I övrigt ställs följande arbetsrättsliga krav i entreprenadupphandlingarna:

- byggarbetsmiljökrav, utifrån arbetsmiljölagens krav
- A1-intyg⁶
- minimilön, enligt aktuellt kollektivavtal, för hela entreprenörskedjan
- illegal arbetskraft får inte anlitas.

³ Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll 3 §.

⁴ Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads- anläggnings- och installationsarbeten.

⁵ ID06 är en standard för ID-kort som skapats av Byggföretagen i syfte att främja sund konkurrens och säkra arbetsplatser i byggbranschen.

⁶ 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.

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 bolagets upphandlingsansvarige bistår berörda med arbetet fram till avtalstecknande och kan också bistå vid eventuella konflikter utifrån avtalsskrivningar.

Genomförd stickprovsgranskning⁷ visar att tecknade avtal (underskrivet kontrakt tillsammans med förfrågningsunderlag samt eventuella kompletteringar) reglerar delar av ovanstående punkter. Stickprovsgranskningen är dock gjord på slutförda projekt och förfrågningsunderlagen är från tidigare år. Förfrågningsunderlaget som har använts under 2023 har utvecklats och omfattar nu 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. Utöver löpande uppföljning av ekonomi och tid 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.

Viss uppföljning av avtalens skrivelser med bäring på arbetslivskriminalitet sker i byggmöten som protokollförs.

Bolaget genomför kontroller av upphandlade entreprenörer i form av kreditupplysning hos UC. Det finns en checklista över de kontroller som ska genomföras vid upphandlingar.

Enligt bolaget har inte några ytterligare kontroller, exempelvis arbetsplatskontroller, genomförts under 2023. Bolaget har en pågående dialog med inköps-

⁷ Följande projekt ingår i stickprovet: GB UH 297-22 Ombyggnation av lekplats Östra Gårdsten och BG UH 273-21 Renovering Långfasader Låghus Västra Gårdsten.

och upphandlingsnämnden att teckna en överenskommelse för att framöver kunna genomföra ytterligare kontroller.

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 ägardirektiv⁸ anger att bolaget ska söka samverka 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 inköps- och upphandlingsnämnden, framför allt kring kontroller av entreprenörer och underentreprenörer inför avtalsskrivning. Som ovan nämnts har man också en pågående dialog med inköps- och upphandlingsnämnden angående att kunna genomföra ytterligare kontroller framöver. Bolaget har även haft kontakt med ett externt bolag för att lära sig mer om området.

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.

Granskningen 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. 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 Gårdstensbostäder 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.

⁸ Ägardirektiv Gårdstensbostäder AB, 1 kap 5 §.