

**Styrelsehandling nr: 9a**  
Styrelsedatum: 2024-02-08  
Diarienummer: FBU-2024-00008

Handläggare: Anna-Karin Olsson  
Telefon: 031-773 83 44  
E-post: [anna-karin.olsson@framtiden.se](mailto:anna-karin.olsson@framtiden.se)

## Stadsrevisionens Granskningsredogörelse 2023

### Informationsärende

#### Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Stadsrevisionens granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2023 antecknas.

#### Ärendet

Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2023. Lekmannarevisorernas iakttagelser och bedömningar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas. Uttalande till bolagsstämman lämnas i en granskningsrapport.

Årets granskning av bolaget har omfattat:

- grundläggande granskning
- granskning av avfallshantering i byggprocessen
- uppföljning

Övergripande bedömning, vid årets granskning, är att bolaget bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Vid granskningen, avseende avfallshantering vid nyproduktion, bedöms bolaget ha ett fungerande kontrollsystem för att kunna försäkra sig om att leverantörerna uppfyller de krav som ställs avseende hantering av avfall.

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationen från föregående år avseende avtalsuppföljning.

Efter årets granskning finns inga utestående rekommendationer att hantera.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Staden och dess helägda bolag ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet vilket innebär att verksamheten ska bedrivas på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt. Att bolaget har en god intern styrning och kontroll ger förutsättning att stödja detta.

#### Bedömning ur ekologisk-/ social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

## Bilagor

1. Granskningsredogörelse 2023



Styrelsehandling nr: 9a  
Bilaga nr: 1  
FBU-2024-00008  
2024-02-08

# Granskning av Framtiden Byggutveckling AB

– verksamhetsåret 2023

2024-02-01



# Missiv till Framtiden Byggutveckling 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.

Göteborg den 1 februari 2024

Alf Landervik  
Lekmannarevisor

Anna Sibinska  
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: 0213/23

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Samlad bedömning</b> .....	<b>5</b>
<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>Avfallshantering vid nyproduktion</b> .....	<b>8</b>
3.1	Granskningsresultat.....	8
3.1.1	Kravställning i avtal.....	9
3.1.2	Avtalsuppföljning .....	10
3.2	Bedömning .....	10
<b>4</b>	<b>Uppföljning av tidigare granskning</b> .....	<b>12</b>
4.1	Uppföljning av förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i byggprocessen.....	12
4.1.1	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
- granskning av avfallshantering i byggprocessen
- 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.

I den fördjupade granskningen avseende avfallshantering vid nyproduktion bedömer vi att bolaget har ett fungerande kontrollsystem för att kunna försäkra sig om att leverantörerna uppfyller de krav som ställs avseende hantering av avfall.

## 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.

## 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 Avfallshantering vid nyproduktion

Byggverksamhet är potentiellt en stor källa till avfall och det enskilda bolagets arbetssätt och ambitionsnivå för hantering av avfall kan spela stor roll för hanteringen av avfall. Framtiden Byggutveckling AB ansvarar enligt ägardirektivet för att bygga bostäder på uppdrag av moderbolaget och i samverkan med de allmännyttiga systerbolagen.

Bolaget har som byggherre det yttersta ansvaret för avfallshantering vid de byggarbetsplatser bolaget ansvarar för, till exempel hantering av förorenade massor. Behandling av massor, oavsett om dessa är att betrakta som avfall eller inte, utgör generellt miljöfarlig verksamhet först och främst utifrån den påverkan på människors hälsa och miljön som den kan innebära. Det kan till exempel handla om damning, utlakning, buller eller annan påverkan som kan kräva en återställning av behandlingsplatsen. Bolaget överlämnar genomförandet av avfallshantering till upphandlade entreprenörer. Det är därför viktigt att bolaget har ett fungerande kontrollsystem för att kunna försäkra sig om att leverantörerna uppfyller de krav som ställs avseende hantering av avfall.

Granskningen syftar till att bedöma om styrelsen har ett fungerande kontrollsystem för att kunna försäkra sig om att leverantörerna uppfyller de krav som ställs avseende hantering av avfall.

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

- Göteborgs Stads avfallsplan 2021–2030 (målområde återanvändning)
- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll, 1, 3, 16–17, 23–24 och 27–28 §§
- Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling
- Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018<sup>1</sup>
- lag om offentlig upphandling (2016:1145), 4 kap. 3 §
- Ägardirektiv Framtiden Byggutveckling AB, 2 kap. 3 och 6 §§
- miljöbalk (1998:808), 15 kap. 4 och 10–11a §§
- plan- och bygglag (2010:900), 10 kap. 6, 8 och 11 §§

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier, intervjuer med företrädare för bolaget samt stickprov av ett projekt.

## 3.1 Granskningsresultat

Nedan redogör vi för iakttagelser i granskningen avseende kravställning i avtal samt avtalsuppföljning.

---

<sup>1</sup> Gemensamma miljökrav för entreprenader är en överenskommelse mellan Trafikverket och Göteborgs, Malmö och Stockholms stad. Kraven har tagits fram i samarbete mellan de fyra beställarna och i dialog med entreprenadbranschen. Kraven utgör en basnivå som kan kompletteras vid behov.

### 3.1.1 Kravställning i avtal

Göteborgs stads riktlinje för inköp och upphandling anger att stadens verksamheter ska använda upphandlingar som ett verktyg för att positivt bidra till en hållbar utveckling och minimera negativ påverkan från varor och tjänster. Respektive styrelse eller nämnd ansvarar för att krav ställs i upphandlingar som bidrar till att uppnå målen kring social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet.

Byggutveckling bygger, på uppdrag av moderbolaget, hyresbostäder och är därmed byggherre. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för att skaffa sig kunskap om hur det avfall som uppstår i samband med byggnation ska hanteras. Det bör ske genom en materialinventering. Byggherren har ansvar för att informera alla inblandade i projektet om resultatet från inventeringen. Avfallet ska hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt.

Som verksamhetsutövare ansvarar den upphandlade entreprenören för att känna till vilket avfall och i vilka mängder som uppstår i verksamheten. Verksamhetsutövaren ansvarar vidare för att se till att avfall återanvänds och återvinns och för att minska den avfallsmängd som uppkommer.

Som grund för bolagets förfrågningsunderlag och avtalsskrivning finns malltexter som utgår från ABT06<sup>2</sup>. De innehåller bland annat krav på avfallshantering, kontrollansvarig, entreprenörens miljöplan och entreprenörens kontroll. Miljöplanen ska enligt förfrågningsunderlaget innehålla följande uppgifter:

- entreprenörens miljöansvarige
- hur beställarens miljökrav efterföljs
- hur vidarebefordran av kraven på miljöstyrning till underentreprenörer och leverantörer görs samt hur dessa krav följs upp
- vem i entreprenörens organisation som är ansvarig för avfallshanteringen på arbetsplatsen
- rutiner för hantering och förteckning av miljöpåverkande material och aktiviteter i entreprenaden
- rutiner för uppföljning av underentreprenörer och deras miljöplaner.

Förfrågningsunderlaget innehåller specifikt delar som anger att miljöfarligt och miljöstörande avfall ska sorteras enligt gällande föreskrifter, transporteras av auktoriserad transportör och deponeras på av kommunen godkänd tipp. Specificerade kvitton på utförda transporter och deponering ska redovisas för beställaren. Övrigt byggavfall ska sorteras och omhändertas av entreprenören enligt Sveriges Byggindustriers *Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning*.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> ABT06 – Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader. Används när entreprenören har ansvaret för hela projekteringen i ett projekt.

<sup>3</sup> Byggföretagen är en bransch- och arbetsgivarorganisation som samlar ca 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag.

Förfrågningsunderlaget innehåller även skrivelser om att byggvaror som används ska uppfylla beställarens miljökrav och miljögranskas i Byggvarubedömningen.<sup>4</sup>

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

### 3.1.2 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, i de flesta fall rörande tid och kostnad. Vi intervjuer framkommer att avvikelser avseende avfallshantering endast rapporteras till styrelsen vid större avvikelser som kan ha stor påverkan på bolaget.

Bolaget följer upp avtalens skrivningar kring avfallshantering, bland annat genom miljörapporter. En miljörapport upprättas av upphandlad entreprenör och i denna redovisas avfallshantering, exempelvis transport och mottagning av förorenade massor. Rapporten innehåller transport- och mottagningsintyg i enlighet med krav ställda i avtalet. Kvitton för hantering av miljöstörande eller miljöfarligt avfall ingår även som del i dokumentationen och rapporteringen till miljöförvaltningen. Bolaget tar även emot en rapportering av producerade och hantierade avfallsmängder nedbrutet på fraktion.

Frågor som rör avfallshantering hanteras även under pågående projekt och följs då upp på byggmöten. Granskning av stickproven visar att byggmötesprotokollen har underrubriker, bland annat ekonomi och miljö, där frågor kopplade till avfallshantering har hanterats.

Enligt förfrågningsunderlaget ska entreprenören upprätta en plan för hantering av avfall och en miljöplan. Stickprovgranskningen visar att dessa har upprättats och skickats till bolaget.

## 3.2 Bedömning

Revisionskontorets övergripande bedömning, utifrån genomförd granskning, är att bolaget har ett fungerande kontrollsystem för att kunna försäkra sig om att leverantörerna uppfyller de krav som ställs avseende hantering av avfall.

Bolaget har skapat goda förutsättningar för en korrekt avfallshantering genom att ställa tydliga krav på entreprenörer i upphandlingar och i avtal. Ställda krav överensstämmer väl med lagstiftning samt ägardirektivets skrivningar om att

---

<sup>4</sup> Byggvarubedömningen är en icke vinstdrivande ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om hållbarhetsbedömda varor. Medlemmar i föreningen är privata och allmännyttiga fastighetsägare.

bolaget aktivt ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion.

Bedömningen är att bolagets arbetssätt, bland annat genom att ta del av entreprenörernas rapporter avseende miljökontroll, medger en god uppföljning av de krav på avfallshantering som ställs i avtalen.

## 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 förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i byggprocessen

Lekmannarevisorerna granskade år 2022 förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i byggprocessen. Granskningen resulterade i följande rekommendation till bolaget:

*Bolaget rekommenderas att se till att avtalsuppföljning sker inom samtliga områden som regleras i avtalen.*

Vi har i år följt upp denna rekommendation genom att ta del av styrelsens yttrande till stadsrevisionen. Uppföljningen visar att bolaget antagit en rutin för avtalsuppföljning som syftar till att säkerställa en kontinuerlig avtalsuppföljning i samband med projektuppföljning. Rapportering till styrelsen görs tre gånger per år i samband med delårsrapportering av projektuppföljning.

Bolaget har enligt uppgift genomfört kontroller enligt rutin utan att hitta några avvikelser. Framöver kommer rapporteringen att ske vid samma rapporttillfälle som projektuppföljningen av ekonomin per mars, augusti och december.

#### 4.1.1 Bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har omhändertagit rekommendationen.