

## *Intern styrning och kontroll*

Granskning av försäljning av Samariten 1  
och upphandling av Allégården

*Anders Hägg*

*Mars 2018*

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>4</b>
1.1. Bakgrund .....	4
1.2. Syfte och revisionsfråga.....	4
1.3. Revisionskriterier .....	5
1.4. Avgränsning.....	5
1.5. Metod.....	5
<b>2. Resultat av granskningen</b> .....	<b>6</b>
2.1. Samariten 1.....	6
2.1.1. Det finns ett genomarbetat underlag till grund för beslut om försäljningen av fastigheten Samariten 1. ....	6
2.1.2. Handläggningsprocessen före och efter försäljningen kännetecknas av tydlig ansvarsfördelning och en fungerande uppföljning och kontroll. ....	7
2.1.3. Försäljningen skedde med beaktande av konkurrens.....	8
2.1.4. Redovisning av försäljningen har skett enligt god revisionsred.....	9
2.2. Allégården.....	9
2.2.1. Det finns tillfredsställande underlag till grund för beslut om investeringen .....	9
2.2.2. Upphandling har skett i enlighet med LOU och kommunens regler .....	11
2.2.3. Uppföljning och återrapportering har skett så att nämndens kontroll av projektet säkerställs .....	11

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Botkyrka kommun genomfört en granskning av den interna styrningen och kontrollen inom Tekniska nämnden kopplat dels till Allégårdens om- och tillbyggnad, dels till hanteringen och redovisningen av försäljningen av fastigheten Samariten 1.

Vår sammanfattande bedömning är att den interna styrningen och kontrollen inom de granskade områdena visat på flera brister och därmed inte varit helt tillräcklig. Bedömningen grundar sig bl a på följande iakttagelser.

## *Samariten 1*

- Det saknas en tydlig beskrivning av de ekonomiska och redovisningsmässiga konsekvenserna av försäljningen av Samariten 1. Avsaknaden av denna analys har bl a lett till att kommunen i samband med delårsrapporten per 2018-08-31 redovisade en felaktig realisationsvinst kopplat till försäljningen.
- Ärendet verkar ha haft sitt fokus på att säkerställa kommunens behov av vård- och omsorgsplatser vilket kan tillgodoses genom att disponera delar av fastigheten/kvarteret. Någon utvecklad analys av hur övriga delar av fastigheten på bästa sätt ska användas framöver, och hur det i så fall kan komma att påverka hur försäljningen läggs upp och genomförs, saknas enligt vårt förmenande.
- Utifrån det underlag vi tagit del av i form av ärendebeskrivning, förfrågningsunderlag och anbudsutvärdering är vår bedömning att försäljningen skett med beaktande av konkurrens.
- Vår bedömning är att det funnits en tydlig ansvarsfördelning och organisering kopplat till den övergripande processen att sälja Samariten 1 och säkerställa kommunens behov av vård- och omsorgsplatser. Däremot är vår bedömning att ansvarsfördelningen mellan kommunledningskontoret och tekniska kontoret framförallt kring hur försäljningen skulle hanteras i kommunens redovisning har varit otydlig. Uppföljningen och kontrollen inom tekniska kontoret kopplat till försäljningen och hyresavtalshanteringen har inte fungerat tillfredsställande.
- Det har även funnits brister i upphandlingsunderlaget avseende vilka uthyrningsbara ytor som ingår i de olika avtalen. Dessa brister innebär enligt vår bedömning en risk för att kommunens hyreskostnader kan komma att bli högre än vad som kalkylerats.

## *Allégården*

- Den översiktliga granskning vi genomfört avseende underlag och beslut kring upphandling av Allégården indikerar ett flertal brister i framförallt underlagen till grund för upphandlingen. Vi har inom ramen för granskningen inte specifikt granskat beslutsunderlagen för själva investeringsbeslutet i form av behovsanalys, programhandlingar etc. Det faktum att tvist uppstått med entreprenören kring väsentliga förutsättningar för byggnationen såsom markförhållanden och ytuppgifter indikerar enligt vår bedömning allvarliga brister i upphandlingsunderlaget. Nämnden har även i efterhand fört ett resonemang som kan tolkas som att man ställt sig tveksam till entreprenörens kapacitet att samtidigt klara tidplanerna för såväl Tumba vård- och omsorgsboende som

Allégården. Detta konstaterande reser frågan om nämnden i upphandlingen på ett tillfredsställande sätt säkerställt att upphandlad entreprenör haft den kapacitet som efterfrågats.

- Utifrån granskningen är bedömningen att upphandling i samtliga tre fall har skett med utgångspunkt i LOU och kommunens regler. Under projekttiden har kommunen förutom samverkansentreprenaden anlitat två andra entreprenörer för rivningsarbeten. I det ena fallet genom avrop på ramavtal och i det andra genom en särskild upphandling.
- Vi bedömer utifrån genomgång av Tekniska nämndens protokoll för den aktuella perioden att nämnden säkerställt uppföljning och återrapportering på ett tillfredsställande sätt.

# 1. Inledning

## 1.1. Bakgrund

Av kommunallagens 9 kap 9 § framgår bland annat att revisorerna skall pröva om den interna kontrollen som görs inom kommunstyrelsen och nämnderna är tillräcklig. Nämndernas ansvar i detta arbete framgår av kommunallagen 6 kap 7 § i vilken det stadgas att nämnderna skall se till att den interna kontrollen är tillräcklig. Kommunstyrelsen har inom ramen för sin uppsiktsplikt det övergripande ansvaret för kommunens interna kontroll.

Revisionen har under en följd av år noterat brister i styrning och kontroll inom Tekniska nämnden. I revisorernas redogörelse för 2016 framgår följande:

”Åtgärder har i viss mån vidtagits under året mot bakgrund av den kritik som lämnades från revisionen föregående år. Utveckling av intern kontroll behövs fortsatt och pågår. Ett flertal rekryteringar har skett och fortsätter för att stärka upp viktiga funktioner. Vi kan notera att omfattande arbeten kvarstår för att kommunen ska följa god redovisningssed avseende komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar. Andra delar som bör nämnas är att prognossäkerheten behöver utvecklas och fastighetsregistret har brister som behöver åtgärdas.”

Under den löpande revisionen 2017 har ett antal iakttagelser skett som indikerar fortsatta brister i intern styrning och kontroll. Iakttagelserna hänger dels samman med den avbrutna upphandlingen av Allégårdens om- och tillbyggnad, dels med hanteringen och redovisningen av försäljningen av fastigheten Samariten 1.

Mot denna bakgrund har revisorerna att göra en fördjupad granskning av den interna styrningen och kontrollen inom Tekniska nämnden kopplat till ovanstående områden.

## 1.2. Syfte och revisionsfråga

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har ärendeprocessen kring försäljningen av fastigheten Samariten 1 varit sådan att en god intern styrning och kontroll och en rättvisande redovisning har säkerställts?
- Har projektering och upphandling av Allégårdens om- och tillbyggnad genomförts på ett ändamålsenligt sätt och med en god intern kontroll?

### Kontrollmål

#### *Samariten 1*

- Det finns ett genomarbetat underlag till grund för beslut om försäljningen av fastigheten Samariten 1.
- Handläggningsprocessen före och efter försäljningen kännetecknas av tydlig ansvarsfördelning och en fungerande uppföljning och kontroll.
- Försäljningen skedde med beaktande av konkurrens
- Redovisning av försäljningen har skett enligt god redovisningssed.

### *Allégården*

- Det finns tillfredsställande underlag till grund för beslut om investeringen.
- Upphandling har skett i enlighet med LOU och kommunens regler.
- Uppföljning och återrapportering har skett så att nämndens kontroll av projektet säkerställs.

## **1.3. Revisionskriterier**

Kommunallagen rörande nämndernas ansvar för intern kontroll.

Kommunens reglemente för intern kontroll.

Kommunens reglemente för budgetansvar och attest.

Lagen om offentlig upphandling.

## **1.4. Avgränsning**

Granskningen avgränsas till att omfatta projektering och upphandling av Allégårdens om- och tillbyggnad samt försäljningen av Samariten 1.

Revisionsobjekt är främst Tekniska nämnden men även Kommunstyrelsen utifrån dess ansvar för kommunens samlade redovisning.

## **1.5. Metod**

Granskningen har skett genom intervjuer och förfrågningar till berörda befattningshavare såsom förvaltningschef, fastighetschef, t.f. redovisningschef samt centralt placerade ekonomer. Vi har även gått igenom protokoll och handlingar från tekniska nämnden och fullmäktige, hyresavtal, förfrågningsunderlag, anbudsutvärderingar samt värdeutlåtanden. Inom ramen för granskningen har vi även tagit del av diverse mailkorrespondens.

Rapporten har faktagranskats av förvaltningschefen för tekniska förvaltningen samt fastighetschefen.

## 2. Resultat av granskningen

### 2.1. Samariten 1

#### 2.1.1. Det finns ett genomarbetat underlag till grund för beslut om försäljningen av fastigheten Samariten 1.

Fastigheten Samariten 1 som tidigare rubricerats Tumba sjukhem omfattar cirka 38 000 kvm mark samt byggnader med cirka 23 000 kvm lokal- och bostadsyta. Enligt uppgift i tjänsteutlåtande så fanns ett utlåtande från 2015 vilket indikerade att fastighetens marknadsvärde uppskattades till cirka 135 miljoner kronor. Värderingen är gjord utifrån två scenarier där det ena förutsätter oförändrad användning och det andra en viss nybyggnation av bostäder. Flera kommunala områden, främst vård och omsorg har verksamheter inom fastigheten.

Styrande beslut i ärendet är bl a Kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2015, § 103 angående uppdrag till Tekniska nämnden att upphandla hyresavtal samt sälja kvarteret Samariten. Tekniska nämnden har behandlat ärendet vid följande sammanträden, 2015-05-18 § 29 och 2016-06-20 § 49. Det fanns vitesförelägganden avseende lokalerna utifrån tillsyn från Arbetsmiljöverket vilket har inneburit att processen behövde forceras.

Nedan redovisas ett urval av de beslut som fattats i ärendet kring försäljningen av Samariten 1.

Ärende	Kommentar
TN 2015-05-18 § 29 <i>Strategi för upphandling av hyresavtal för vård- och omsorgsboende m m och försäljning av Samariten 1, Tumba</i>	Beslut: Hyreskontrakt för vård- och omsorgsboende och verksamhetslokaler ska upprättas som del i försäljningen av Samariten 1, Tumba, Botkyrka, varvid genomförandet sker som en sammanhållen upphandling.
TN 2016-06-20 § 49 <i>Antagande av anbudsgivare Samariten 1, Tumba</i>	Beslut: Tekniska nämnden beslutar i enlighet med kommunledningsförvaltningens och tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2016-06-09.
TN 2016-10-10 § 93 <i>Försäljning av fastigheten Samariten 1 fd Tumba sjukhem</i>	Beslut: Tekniska nämnden delegerar till tekniska nämndens presidie att besluta om ärendet.
TN 2016-12-12 § 131 <i>Godkännande av hyresavtal och försäljning av fastigheten Samariten 1</i>	1. Tekniska nämnden överlåter genom försäljning fastigheten Samariten 1 till antagen anbudsgivare för en köpeskilling av 299 000 000 kronor. 2. Tekniska nämnden utser förvaltningschefen vid tekniska förvaltningen att för Botkyrka kommun underteckna köpekontraktet, köpebrevet och hyresavtalen som tidigare finns reglerade i genomförd upphandling, samt övriga erforderliga handlingar.

Försäljningen har skett i två steg och baserats på såväl ett hyresavtal som köpekontrakt. I steg ett upphandlades ett hyreskontrakt varefter själva försäljningen formaliserades i ett andra steg. Kortfattat innebär köpekontraktet att köparen förvärvar fastigheten i befintligt skick. Fastighetsförsäljningen har skett utan inslag av markanvisning som förekommer när kommunen anvisar mark enligt Plan och bygglagen. Underlag för hyresavtal har på motsvarande sätt som köpekontraktet varit en förutsättning i upphandlingsunderlaget. Hyresavtalen är uppdelade i två kategorier. Det ena är blockförhyrning av de två

enheterna om vardera 60 lägenheter för vård- och omsorgsboende som avser en period på 15 år. Dessa boenden med tillhörande lokaler ska efter köparens ombyggnad uppnå en standard som motsvarar nyproduktion.

Den andra kategorin hyresavtal reglerar övriga verksamheter som bedrivs i fastigheten. Dels handlar det om ett blockförhyrningsavtal dels 15 lokalhyresavtal. Avtalen innebär att nu pågående verksamheter fortsätter utan avbrott i nuvarande lokaler. Dessa avtal tecknas för en period av tre år vilket ger kommunen tid och möjligheter att överväga om avtalen ska förlängas eller om andra lösningar ska väljas.

Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba vård- och omsorgsboende kompletteras med krav på ytterligare ett boende med 50-70 platser i Fittja. (TN 2015-05-18 § 29). Detta boende är upphandlat och klart och inflyttning har skett.

### 2.1.1.1. Bedömning

Vi bedömer utifrån det underlag vi tagit del av att det till vissa delar finns ett genomarbetat underlag för beslut om försäljningen av fastigheten Samariten 1. Vår bedömning är dock att vissa väsentliga delar saknas i beslutsunderlaget. Det saknas en tydlig beskrivning av de ekonomiska och redovisningsmässiga konsekvenserna av försäljningen. Avsaknaden av denna analys har bl a lett till att kommunen i samband med delårsrapporten per 2018-08-31 redovisade en felaktig realisationsvinst kopplat till försäljningen, se vidare under avsnitt 2.1.4. Eventuella effekter kring hantering av mervärdesskatt (moms) kopplat till försäljningen synes heller inte vara belysta i ärendet. Förvaltningen har dock anlitat extern konsult för att genomföra en momsutredning. Ärendet verkar ha haft sitt fokus på att säkerställa kommunens behov av vård- och omsorgsplatser vilket kan tillgodoses genom att disponera delar av fastigheten/kvarteret. Någon utvecklad analys av hur övriga delar av fastigheten på bästa sätt ska användas framöver, och hur det i så fall kan komma att påverka hur försäljningen läggs upp och genomförs, saknas enligt vårt förmenande.

### 2.1.2. *Handläggningsprocessen före och efter försäljningen kännetecknas av tydlig ansvarsfördelning och en fungerande uppföljning och kontroll.*

För genomförande av uppdraget bildades en särskild styrgrupp med underliggande projektgrupper i början på 2015. Styrgruppen består av förvaltningscheferna för tekniska förvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen samt cheferna för planerings- och uppföljningsavdelningen och utbildningsförvaltningens lokalförsörjningsenhet. Vidare har styrgruppen bestått av en kommunikatör, upphandlingschef och en verkställande projektledare.

I samband med granskning av kommunens delårsrapport per den 31 augusti 2017 noterades en del oklarheter avseende hanteringen av försäljningen av Samariten 1. Oklarheterna sammanhängde dels med otydligt ansvar mellan kommunledningskontoret och tekniska förvaltningen kring hur försäljningen skulle redovisas dels kring hantering och kontroll av hyresavtal och hyresfakturerings. I upphandlingen låg den första kvartalshyran inräknad i köpeskillingen (tillträde 12 jan). Detta framgår av köpeavtalet i form av kopior till avtalet. Köparen skickade dock fakturor för första kvartalet trots att dessa hyror skulle vara avräknade i köpeskillingen. Tekniska kontoret har betalat för alla kvartal men förbisåg kopplingen till försäljningsavtalet avseende kvartal 1. I samband med frågor kring försäljningen av Samariten vid revisionen av delårsrapporten per augusti så noterades kommunen dessa felaktigheter. Felen rättades inför delårsrapporten och kreditering har skett av köparen. Faktureringen från köparen var även felaktig utifrån att mervärdesskatt inte var påförd.



Av underlag som vi tagit del av framgår även att diskussion uppstått med köparen i efterhand kring ytor för förhyrningen. Den totalt uthyrningsbara ytan uppskattas till 23 277 kvm av fastighetschefen. Det saknas preciserade ritningar för respektive uthyrning. Köparen och säljaren har olika uppfattning i denna fråga. Tvisten kring vilka ytor som hör till respektive hyreskontrakt är fortfarande pågående och innebär krav från den nya ägaren på högre hyra från kommunen.

### 2.1.2.1. Bedömning

Vår bedömning är att det funnits en tydlig ansvarsfördelning och organisering kopplat till den övergripande processen att sälja Samariten 1 och säkerställa kommunens behov av vård- och omsorgsplatser. Däremot är vår bedömning att ansvarsfördelningen mellan kommunledningskontoret och tekniska kontoret framförallt kring hur försäljningen skulle hanteras i kommunens redovisning har varit otydlig. Uppföljningen och kontrollen inom tekniska kontoret kopplat till försäljningen och hyresavtalshandlingen har inte fungerat tillfredsställande. I samband med att dessa brister uppmärksammats har en extern konsult anlåtats för att se över rutinerna kring kostnadshyror.

Det har även funnits brister i upphandlingsunderlaget avseende vilka uthyrningsbara ytor som ingår i de olika avtalen. Dessa brister innebär enligt vår bedömning en risk för att kommunens hyreskostnader kan komma att bli högre än vad som kalkylerats.

### 2.1.3. Försäljningen skedde med beaktande av konkurrens

Vi har tagit del av förfrågningsunderlag daterat 2015-12-28 avseende försäljning av Fastigheten Samariten 1 inkluderande förhyrning av vård- och omsorgsbostäder och lokaler. Datum för sista anbudsdag var den 2016-04-03.

*”Av förfrågningsunderlaget framgår bl.a. ”Fastigheten är på ca 37 000 kvm och är bebyggd med nio sammanhängande byggnader på ca 23 000 kvm. Av kommunens del disponerar vård och omsorgsboende 2/3 eller 16 000 kvm. Övriga ca 7 000 kvm är de lokaler som används av kommunen, landstinget och enskilda företag med kopplingar till sjuk och hälsovård. En del av dessa överväger andra lokallösningar samtidigt som andra önskar kvarstanna eller inte kan erbjudas konkreta alternativ i närtid.”*

*”Fastigheten omfattas av detaljplan för allmänt ändamål. Det innebär att förändringar från nuvarande användning kräver ny detaljplan. Ändringar som gäller från 2015 gör det numera möjligt med enskilt ägande med samma förutsättningar som tidigare endast gällde offentliga ägare.”*

*”Upphandlingen syftar till att genomföra en försäljning av fastigheten som förutsätter tecknande av hyreskontrakt för funktionsenliga vård- och omsorgsbostäder och verksamhetslokaler. För att säkerställa kommunens intressen i den processen kommer särskilda krav behöva ställas på en ny ägare. Förutsättningen för en överlåtelse är att här angivna hyresavtal upprättats och gäller från det att fastigheten överlåtits.”*

Av upprättad utvärdering framgår att tre anbud inkommit. Anbudsutvärderingen har skett utifrån högst köpeskilling (60 p) och lägst pris på hyresavtal (40 p). Inkomna anbud fördelade sig enligt nedan:

	Köpeskilling	Hyresavtal
Anbud 1	160 mnkr	412 mnkr
Anbud 2	135 mnkr	460 mnkr
Anbud 3 (vinnande anbud)	299 mnkr	423 mnkr

### 2.1.3.1. Bedömning

Utifrån det underlag vi tagit del av i form av ärendebeskrivning, förfrågningsunderlag och anbudsutvärdering är vår bedömning att försäljningen skett med beaktande av konkurrens. Erhållet anbudspris överstiger rejält det värde som angavs vid extern värdering 2015. Huruvida försäljningen genomförts på bästa sätt utifrån affärsmässiga skäl har inte bedömts inom ramen för granskningen.

### 2.1.4. Redovisning av försäljningen har skett enligt god revisionsred

I delårsrapporten redovisades en realisationsvinst kopplat till försäljningen av Samariten med drygt 180 mnkr. I samband med granskningen framkom omständigheter kring försäljningen av fastigheten Samariten 1 som medförde osäkerhet i bedömningen av kommunens samlade räkenskaper. Utifrån de underlag som presenterades vid granskningen kunde bedömning inte ske huruvida redovisningen av försäljningen var i enlighet med RKR's rekommendation Nr 13.2 Redovisning av hyres-/leasingavtal.

Efter försäljningen av fastigheten som har en angiven yta om 23 277 kvm så hyr kommunen tillbaka 15 500 kvm (cirka 67 procent), varav cirka 11 000 kvm är direkt hänförlig till vård- och omsorgsboende, för en period om 2 + 15 år.

Av RKR Nr 13.2 framgår att *”En sale and lease back-transaktion är till sin form en försäljning av en tillgång enligt ett köpeavtal och en efterföljande lease enligt ett leasingavtal med den ursprungliga ägaren som leasetagare.”*

Efter diskussion med kommunledningskontorets redovisningsenhet och viss utredning av kontoret har redovisningen av affären ändrats inför årsredovisning 2017. Reavinsten vid försäljningen av Samariten uppgår till totalt 181,1 mkr enligt separat beräkning gjord av kommunen. Fördelning av reavinsten sker på respektive hyresavtal enligt dess procentuella andel av fastighetens totala uthyrningsbara yta. För den del som Den totala reavinsten för vårdboendet resultat avräknas under 17 år med lika stora delar. Resultatavräkningen för övriga hyresavtal avräknas helt under 2017.

### 2.1.4.1. Bedömning

Vi har gått igenom de förändringar i redovisningen av försäljningen av Samariten 1 som skett inför årsredovisningen 2017. Utifrån genomförda förändringar är vår bedömning att redovisningen nu i allt väsentligt är rättvisande och i enlighet med gällande praxis. Redovisad realisationsvinst kopplat till försäljningen har minskat från 181 mnkr i delårsrapporten till cirka 60 mnkr i årsredovisningen.

## 2.2. Allégården

### 2.2.1. Det finns tillfredsställande underlag till grund för beslut om investeringen

Under första kvartalet 2016 annonserades en upphandling för att bygga om kommunens vård- och omsorgsboende Allégården. Denna upphandling fick avbrytas eftersom inkomna anbud översteg beslutad investeringsram för objektet.

Tekniska nämnden behandlade ärendet den 18 april 2016. Vid detta sammanträde godkände nämnden att förvaltningen skulle påbörja rivningsarbeten, parallellt med en översyn av förfrågningshandlingar och politiskt ställningstagande om en korrigerad investeringsram i syfte att göra en förnyad upphandling. Vid anbudstidens utgång i

september 2017 noterades att anbuderna även denna gång, översteg beslutad investeringsram. En ny investeringsram har därefter behandlats i vård- och omsorgsnämnden. Den 24 november 2016 beslutade kommunfullmäktige om en ytterligare höjning av investeringsramen så att tilldelningsbeslutet kunde verkställas omgående. Tekniska nämndens ordförande tog därefter beslut om att anta entreprenören (2016-11-25).

Byggentreprenaden var utformad som en totalentreprenad. Detta innebär att entreprenören ska fortsätta och fördjupa projekteringsarbetena utifrån beställarens krav om planutformning av lokaler, principer för tekniska lösningar med mera. Under projekteringsarbetet framkom enligt entreprenören oförutsedda omständigheter av väsentlig karaktär. Väsentliga omständigheter var bland annat att markförhållandena ansågs vara av sämre beskaffenhet beträffande bärighet än vad anbudsgivaren räknat på. Påbyggnaden av "Hus A" skulle kräva kostsamma tillkommande åtgärder för att hantera markens bärighet och för att motverka risker för framtida sättningar.

Det hade även framkommit att det förelåg en differens mellan ytuppgiften i upphandlingsdokumentet och den verkliga ytan. Skillnaden i ytuppgiften var cirka 1 600 kvm eller drygt 40 procent vilket ansågs ha väsentlig betydelse.

Till följd av bl a ovan angivna omständigheter framförde entreprenören krav på 36 mnkr för ändrings- och tillägsarbeten. Tekniska kontorets bedömning var att denna omfattning av extraarbeten inte är förenliga med LOU varför en förtida uppsägning av avtalet var nödvändig.

Tekniska nämnden beslutade på sitt sammanträde den 21 juni 2017 att säga upp kontraktet avseende Allégårdens ombyggnad, renovering och tillbyggnad. En förlikning med entreprenören skedde vilken beslutades av nämnden den 21 juni 2017. Förlikningen innebär att kommunen erlägger 5,2 mnkr till entreprenören för nedlagda utgifter. En del av nedlagt arbete går enligt uppgift från kommunen att återanvända i kommande arbete.

En annan omständighet som enligt de underlag vi tagit del av bidrog till att Tekniska nämnden godkände avbrytandet av byggproduktionen var att ge entreprenören ökade förutsättningar för att klara tidsplanen för Tumba vård- och omsorgsboende eftersom det var samma entreprenör för båda dessa byggnationer (TN 2017-09-18).

### 2.2.1.1. Bedömning

Den översiktliga granskning vi genomfört avseende underlag och beslut kring upphandling av Allégården indikerar ett flertal brister i framförallt underlagen till grund för upphandlingen. Vi har inom ramen för granskningen inte specifikt granskat beslutsunderlagen för själva investeringsbeslutet i form av behovsanalys, programhandlingar etc. Det faktum att tvist uppstått med entreprenören kring väsentliga förutsättningar för byggnationen såsom markförhållanden och ytuppgifter indikerar enligt vår bedömning allvarliga brister i upphandlingsunderlaget. Nämnden har även i efterhand fört ett resonemang som kan tolkas som att man ställt sig tveksam till entreprenörens kapacitet att samtidigt klara tidplanerna för såväl Tumba vård- och omsorgsboende som Allégården. Detta konstaterande reser frågan om nämnden i upphandlingen på ett

tillfredsställande sätt säkerställt att upphandlad entreprenör haft den kapacitet som efterfrågats.

### **2.2.2. Upphandling har skett i enlighet med LOU och kommunens regler**

Upphandling av Allégårdens ombyggnad, renovering och tillbyggnad har skett vid tre tillfällen under perioden 2016 till 2018.

Den senaste och nu pågående entreprenaden beslutades av Tekniska nämnden den 28 januari 2018. Kommunledningsförvaltningen, har på uppdrag av och i samverkan med tekniska förvaltningen annonserat förfrågningsunderlaget avseende Samverkansentreprenad Allégården. Upphandlingen har utförts som ett öppet förfarande enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Efter genomförd utvärdering av inkomna anbud föreslog förvaltningen att Tekniska nämnden skulle anta en av entreprenörerna för utförandet. Det faktum att upphandlingen genomfört som en samverkansentreprenad innebär att det inte finns någon given anbudssumma för hela projektet. Det finns dock ett utvärderingspris. I anbudet finns en fast del och en rörlig del avseende såväl fas 1 som 2 i projektet.

#### **2.2.2.1. Bedömning**

Utifrån granskningen är bedömningen att upphandling i samtliga tre fall har skett med utgångspunkt i LOU och kommunens regler. Under projektiden har kommunen förutom samverkansentreprenaden anlitat två andra entreprenörer för rivningsarbeten. I det ena fallet genom avrop på ramavtal och i det andra genom en särskild upphandling.

### **2.2.3. Uppföljning och återrapportering har skett så att nämndens kontroll av projektet säkerställs**

Tekniska nämnden har behandlat ärendet kring Allégården löpande sedan ärendet initierades. Nedan redovisas de ärenden som varit uppe i nämnden från 2017 och framåt.

<b>Ärende</b>	<b>Kommentar</b>
<i>TN 2017-06-12 § 78 Information om förlikning i ärendet Allégården</i>	Förvaltningschefen redogör för ärendet Allégården.
<i>TN 2017-06-21 Överenskommelse om förtida upphörande av kontrakt</i>	Protokoll saknas på hemsidan  Tekniska nämnden godkänner förvaltningens förslag till överenskommelse om förtida upphörande av kontrakt enligt tjänsteskrivelse.
<i>TN 2016-12-12 § 128 Delegationsbeslut</i>	Ordförandebeslut 2016-11-25 gällande antagande av anbudsgivare för om- och tillbyggnad av Allégården
<i>TN 2017-08-28 § 92 Förvaltningschefen informerar</i>	Information lämnas om det fortsatta arbetet med komponentredovisning och arbetet kring lokalbank, läget kring Allégården.

<i>TN 2017-09-18 § 102 Information angående Allégårdens om- och tillbyggnad</i>	Tekniska nämnden noterar informationen till protokollet.  Tekniska nämnden anmäler informationen till Vård- och omsorgsnämnden, Utbildningsnämnden samt Kommunstyrelsen.
<i>TN 2017-10-16 § 118 Frågor från förtroende- valda samt medskick till verksamheten</i>	Frågor i ärendet Samariten och Allégården. Återrapporteras vid nästa sammanträde.
<i>TN 2017-11-13 § 129 Frågor från förtroendevalda samt medskick till verksamheten</i>	Besvarar av fråga från föregående sammanträde, om Allégården och Samariten. Ny förfrågan om upphandling av ombyggnation planeras för Allégården.
<i>TN 2018-01-24 § 1 Antagande av anbudsgivare avseende byggnation av Allégården</i>	Tekniska nämnden beslutar i enlighet med genomförd utvärdering att anta föreslagen anbudsgivare.

### 2.2.3.1. Bedömning

Vi bedömer utifrån genomgång av Tekniska nämndens protokoll för den aktuella perioden att nämnden säkerställt uppföljning och återrapportering på ett tillfredsställande sätt.

2018-04-12



**Anders Hägg**