



Utredning

Omständigheter kring anlitande av en konsult, dennes fakturering
samt utfört uppdrag

Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag

KPMG AB

2019-06-14

Antal sidor 24

Antal bilagor 3



Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag
Utredning

2019-06-14

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och uppdrag	2
2	Sammanfattning	3
3	Styrande regelverk, dokument och ramavtal	4
3.1	Upphandlings- och inköbspolicy samt tillämpningsanvisningar	4
3.2	Policy och riktlinjer om korruption, jäv och bisysslor	5
3.3	Attest och utanordning	6
3.4	Ramavtal	6
4	Iakttagelser från utredningen	9
4.1	Inledning	9
4.2	Noteringar från kommunens internutredning	9
4.3	VDs redogörelse	10
4.4	Omständigheter och handläggning av konsultrekryteringen	13
4.5	Fakturering avseende konsultens arbete	15
4.6	Attest utförd av konsulten	16
4.7	Kravspecifikationer vid jämförbara avrop och tillsättningar	17
5	Analys	20
5.1	Process för kontraktering av konsulten	20
5.2	VDs beslut att kontraktera konsulten	21
5.3	LSFs kostnad för konsulten	22
6	Slutsats	24
	Bilaga 1 - 3	26

1 Bakgrund och uppdrag

Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag (i det följande "LSF") har efter att uppgifter inkommit till kommunen om påstådda missförhållanden gällande kontraktering av, och fortsatt samarbete med en konsult (i det följande "konsulten") som kontrakterats via konsultförmedlaren eWork Group AB (i det följande "eWork") låtit genomföra en internutredning¹ av omständigheterna kring detta (i det följande "internutredningen"). Mot bakgrund av vad denna utredning kommit fram till så har styrelsen i LSF beslutat att låta göra en oberoende utredning med hjälp av externa specialister². Från styrelsens utredningsdirektiv framgår bland annat följande:

"Mot bakgrund av kapitel två och tre i bifogad rapport ger LSF:s styrelse KPMG AB i uppdrag att göra en utredning av följande:

- 1. Lidingö stads fastighets AB:s (LSF) upphandlingar, avrop och förlängningar av konsulttjänster under perioden april 2018 – april 2019.*
- 2. Av bolaget anlitate aktuella konsultens fakturering till bolaget och handläggningen kring detta under perioden april 2018 – april 2019.*
- 3. Av bolaget anlitate aktuella konsultens fakturering och attestering för bolaget mot tredje man under perioden april 2018 – april 2019."*

Syftet med utredningen är att ge bolagets ägare ytterligare beslutsunderlag inför beslutet på kommande fortsatt bolagsstämma i LSF rörande frågan huruvida LSFs VD ska beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018, eller inte.

I uppdraget har ingått att utreda och verifiera faktiska omständigheter kring de frågeställningar som lyfts av bolagets styrelse. Utredningen har bedrivits genom dokumentanalys och genom intervjuer. Utredningen har tagit sin utgångspunkt tidigare internutredning.

Uppdraget är inte en revision eller översiktlig granskning enligt ISA (International Standards on Auditing) och kan därmed inte jämföras med en lagstadgad revision. KPMG har dock använt kunskap och kompetens från revisionsarbete när det gäller tillämpning av metodik för att granska och verifiera information. Resultatet av vårt arbete begränsas till slutsatser kring den information och material som tillhandahållits inom ramen för uppdraget.

KPMG lämnar inte råd om hur bolagsstämman eller styrelsen bör agera utifrån den information som framkommit i denna utredning. Det är bolagets ägare och dess styrelse som ansvarar för de slutliga bedömningarna av de omständigheter och sakförhållanden som framkommer i denna rapport samt för de beslut om åtgärder som kan komma att vidtas med hänvisning till denna rapport. KPMG ansvarar inte för att uppdatera innehåll eller slutsatser i denna rapport efter tidpunkten för dess avgivande.

¹ Rapport KS/2019:202

² 2019-05-23, ref: LSF 19:8

2 Sammanfattning

Torsdag den 23 maj 2019 fattade styrelsen i LSF beslut om att uppdra till KPMG att genomföra en oberoende utredning rörande påstådda fel i hantering vid kontraktering av en konsult i bolaget. Utredningen har omfattat omständigheter rörande:

- LSFs upphandlingar, avrop och förlängningar av de aktuella konsulttjänsterna.
- Konsultens fakturering för utförda tjänster inklusive LSFs handläggning av dessa fakturor.
- Konsultens utförda beställningar och sakattester/fakturagodkännanden för LSFs räkning.

Syftet med utredningen är att följa upp och presentera en oberoende analys och redovisning av de faktiska omständigheterna kring det som utredningen omfattat. Denna rapport utgör ett kompletterande underlag till bolagsstämman i LSF inför kommande stämmobeslut rörande frågan om bolagets VD ska beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018, eller inte.

Uppdraget har tagit sin utgångspunkt i stadens tidigare internutredning som inkluderat samma ämne. Utredningen har inkluderat analys av styrande dokument, dokumentation kring avrop och kontraktering av konsulten, fakturor och annan bolagsintern dokumentation mm. Utredningen har också inkluderat intervjuer med företrädare och verksamma i bolaget, med personer inom Staden samt med företrädare för en ramavtalsupphandlad konsultförmedlare. VD har innan rapporten slutförts, godkänt avsnittet VD:s redogörelse³.

- Utredningen visar på brister och fel i samband med att konsulten avropades genom eWork. Utredningen menar att det finns fog för att påstå att bolaget förutom en förtroendeskada, lidit en ekonomisk skada som en följd av kontrakteringen av konsulten.
- VD är en förtroendepost vilket bland annat inkluderar ansvar för att vidmakthålla och utveckla en god intern kontroll samt tillförsäkra att verksamheten bedrivs enligt gällande regler. VD:s agerande i samband med kontrakteringen av konsulten har skett i strid med interna regler och utgör såvitt vi kan bedöma också ett kringgående av reglerna i LOU.
- Utredningen noterar att konsulten fakturerat tid i förskott men att detta fel inte längre föreligger. Utredningen rekommenderar att bolaget överväger på vilket sätt uppföljning och sakattest ska ske för inhyrda konsulter.
- Utredningen visar på att konsulten attesterat 28 fakturor med totalbelopp överstigande delegerad attesträtt. Utredningen rekommenderar att bolaget undersöker på vilket sätt överskridande av attesträtt kan elimineras, exempelvis genom en systembaserad kontroll i fakturahanteringssystemet. Utredningen har vid tidpunkten för denna rapport avgivande inte slutfört uppföljning av tillämpad attest, något som utredningen rekommenderar ska slutföras.

³ Avsnitt 4.3

3 Styrande regelverk, dokument och ramavtal

3.1 Upphandlings- och inköspolicy samt tillämpningsanvisningar

Syftet med policyn är att upphandlingar ska genomföras på ett sätt så de säkerställer att inköp görs affärsmässigt med utnyttjande av de konkurrensmöjligheter som finns på marknaden. Dessa möjligheter ska utnyttjas aktivt. Företrädare för staden ska genomföra alla upphandlingar och inköp enligt lagar och styrdokument samt säkerställa att denna process tål en öppen granskning. I ansvaret ligger att stadens resurser ska utnyttjas effektivt.

Enligt likabehandlingsprincipen ska leverantörer behandlas lika och ges samma förutsättningar, exempelvis ges samma information vid samma tillfälle.

Den eller de personer som är involverade i upphandlingen ska undvika affärskontakter med potentiella anbudsgivare. I det fall detta är nödvändigt så ska ingen information kring den pågående upphandlingen lämnas ut. Inga onödiga eller orimliga krav ska ställas så att leverantörer kan gynnas eller missgynnas.

Huvudregeln är att avrop ska ske från ramavtalsknutna leverantörer. Direktupphandlingar får endast användas när kontraktets värde understiger direktupphandlingsgränsen eller om synnerliga skäl föreligger.

3.1.1 Rapport från Upphandlingsmyndigheten/Konkurrensverket - Mellanhänder i offentlig upphandling

I Upphandlingsmyndighetens och Konkurrensverkets rapport från 2017 (2017:1) om mellanhänder i offentlig upphandling framgår bland annat följande:

Upphandlingsreglerna är precis desamma oavsett om upphandlingen resulterar i ett avtal med en mellanhand eller inte. Att upphandla en mellanhand är inte otillåtet enligt upphandlingslagstiftningen⁴. Däremot är det inte tillåtet för den upphandlande myndigheten eller enheten att välja vilken aktör som mellanhanden ska använda som underleverantör av varor och tjänster. Upphandlingen får inte vara utformad i syfte att kringgå upphandlingsreglerna. Upphandlingslagstiftningen värnar om objektivitet och likabehandling av leverantörer. Det är därför inte tillåtet för en upphandlande enhet att i något skede i en upphandling, eller under ett pågående avtal, agera godtyckligt⁵.

Eftersom det är mellanhanden som är avtalspart är det också mellanhanden som ska kunna leverera en vara eller tjänst i enlighet med de villkor som anges i ramavtalet och de eventuella preciseringar som framförts i avropet. För att garantera att avropen inte sker med myndighetens eller enhetens godtycke och subjektiva preferenser kan inte beslutanderätten av val av underleverantör ligga hos myndigheten eller enheten. Vid en sådan tillämpning av ramavtalet följer man inte upphandlingslagstiftningen.

Vidare framgår att det vid avrop från ett ramavtal som är tecknat med en enskild leverantör, inte är möjligt att avropa med stöd av en förnyad konkurrensutsättning.

⁴ Med upphandlingslagstiftningen avses här LOU-lag (2016:1145) om offentlig upphandling

⁵ Se prop. 2015/16:195 s. 519

2019-06-14

Alla villkor ska framgå av ramavtalet och den upphandlande myndigheten eller enheten kan inte ge sig själv valfrihet vid avropet och själv besluta om underleverantör. Det följer av transparensprincipen att ett ramavtal med en leverantör ska innehålla alla villkor som behövs för att ett framtida behov ska kunna tillgodoses genom avrop från ramavtalet. Det enda som man kan komplettera med är sådant som inte varit möjligt att ange redan i upphandlingen av ramavtalet, exempelvis tidpunkten för utföranden, kvantitet, plats etc. Dessa kompletteringar eller preciseringar kallas i LOU för samråd.

Rapporten hänvisar till doktrin där det bl.a. framförts att utgångspunkten är att det ställs samma krav på detaljeringsgrad i ramavtalet (med en leverantör) som det gör i ett kontrakt som inte är ett ramavtal. Det ska röra sig om preciseringar som innebär att ramavtalets villkor tillämpas på det enskilda avropet⁶.

Enligt LOU⁷ ska kontrakt tilldelas i enlighet med villkoren i ramavtalet, där detta avser en enda leverantör. Villkoren i ett kontrakt som grundar sig på ett ramavtal får inte avvika väsentligt från villkoren i ramavtalet⁸. Ett nytt kontrakt har tilldelats, om en ändring är att ses som väsentlig⁹.

Av rapporten framgår slutligen att den upphandlande myndigheten eller enheten är skyldig att säkerställa att ramavtalet innehåller samtliga villkor. Ytterst handlar det om att se till att kravställningen avseende *samtliga leveranstyper* är specificerade på ett tillräckligt uttömmande sätt i ursprungsupphandlingen.

3.2 Policy och riktlinjer om korruption, jäv och bisysslor

Förtroendet för Lidingö stad bygger på att medborgarna uppfattar politiker och tjänstemän som sakliga och opartiska, och att verksamheten bedrivs på ett korrekt och rättssäkert sätt.

Objektivitetsprincipen innebär att all offentlig förvaltning ska beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet i verksamheten. Objektiviteten kan rubbas antingen genom otillbörlig påverkan utifrån eller genom att det finns privata intressen i ett ärende eller en situation som gör att en befattningshavare inte agerar objektivt.

Kommunallagens jävsregler reglerar när en befattningshavare måste avstå från att delta i en viss handläggning. Reglerna är till för att upprätthålla objektivitetsprincipen och förtroendet för den offentliga förvaltningen, och i förlängningen minska riskerna för korruption.

Förtroendevalda och anställda ska alltid vara uppmärksamma på hur intressekonflikter, personliga beroenden och jävssituationer kan påverka underlag eller beslut som fattas.

Risken för otillåten påverkan är olika stor i olika grupper av anställda beroende på vilken position i organisationen man har eller vilket område man är verksam inom.

Det är viktigt att såväl förtroendevalda som chefer och medarbetare är medvetna om riskerna varför utbildning skett inom detta område. Det är också viktigt att känna till de

⁶ Arrowsmith, Sue, The Law of Public and Utilities Procurement, 3 u, 2014, Sweet & Maxwell, London, s 1137

⁷ 7 kap. 4 § första stycket LOU

⁸ 7 kap. 3 § andra stycket LOU

⁹ Se bestämmelser i 17 kap. 9-13 §§ LOU

2019-06-14

varningssignaler som finns. Medvetenheten kring detta kan ofta vara avgörande för att upptäcka och förhindra korruption.

I det särskilda riskgrupper som tas upp inkluderas bland annat de som fattar beslut, de som deltar i förberedelser och/eller i utvärderingar av upphandlingar, de som sitter i ledningsgrupper och de som har rätt att fatta beslut om överenskommelser med externa parter. VD i LSF tillhör samtliga dessa grupper. Särskilda riskområden inkluderar inköp och upphandling samt fastighetsförvaltning.

De varningssignaler som enligt policyn kan tyda på att korruption förekommer är bland annat

- Kringgående av regler för upphandling och inköp
- Onormalt höga kostnader för varor eller tjänster
- Påtryckningar för snabb betalning eller förskottsbetalning
- Privata möten med leverantörer eller bolag som är intresserade av att kontrakteras
- Undvikande av kontroller av dokumentation och leveranser
- Tilldelning av kontrakt som är ofördelaktiga för organisationen

Jäv är en situation där någon är partisk i en fråga, eller där det finns någon särskild omständighet som kan rubba förtroendet för personens opartiskhet. Om en medarbetare misstänker att en annan medarbetare är jävig ska detta i första hand anmälas till närmaste chef, eller till överordnad chef om detta bedöms som lämpligare. Om en medarbetare är jävig ska medarbetaren fråntas arbetsuppgifter i den utsträckning som krävs för att jävet inte ska aktualiseras. Det är förbjudet att delta i handläggningen av ett ärende om jäv föreligger.

3.3 Attest och utanordning¹⁰

Attest görs av den handläggare som beställt varan/tjänsten och innebär att handläggaren kontrollerar att priser, tidsåtgång, omfattning, kvalitet och utförande är korrekt och i enlighet med beställningen.

Enligt gällande attestordning har konsulten rätt att sakattestera belopp upp till 50 000 kronor, exklusive moms.

3.4 Ramavtal

Lidingö stad har fem ramavtal¹¹ avseende bemanningstjänster inom Delområde 4 - Fastighet. Därutöver finns ett ramavtal avseende förmedlingstjänst av tekniska konsulter.

Bolaget har använt sig av såväl inhyrd personal från bemanningsföretagen som förmedlingstjänsten av tekniska konsulter då behov av fastighetsförvaltare uppkommit. Inget av avtalen innebär, enligt kommunen, någon exklusiv rätt för leverantörerna att utföra uppdragen.

¹⁰ Fastställd 2018-12-04 och gäller från 2019-01-01

¹¹ Bemanningstjänster Lidingö stad – Delområde 4 – Fastighet Ref.nr. 17/35-D3

3.4.1 Bemanningstjänster

De fem ramavtalsleverantörerna framgår nedan och har rangordning enligt följande:

- 1) Bemannia AB (publ.)
- 2) Perido AB
- 3) Arena Personal Sverige AB
- 4) StudentConsulting Sweden AB (publ)
- 5) Manpower Aktiebolag

För uppdrag kortare än sex månader gäller att de ska avropas/beställas via Agresso e-handel¹². Beställning sker enligt rangordning, dvs. rangordnad leverantör nr 1 ska alltid väljas i första hand. Leverantörer har tre arbetsdagar på sig att svara. Om de inte svarar eller tackar nej så går turen över till nästkommande i rangordning. Vid uppdrag sex månader eller längre görs en förnyad konkurrensutsättning av stadens upphandlingsenhet via easit. Avtalsvillkoren bygger bl.a. på ABPU-10 (Allmänna bestämmelser personaluthyrning) vilka syftar till bemanning där beställaren tar ansvar för att arbetsleda den inhyrda resursen. Ramavtalet omfattar inom området följande tjänster:

- Fastighetsförvaltare
- Drifttekniker
- Hyresadministratör
- Fastighetsekonom
- Kundtjänst inom fastighet och anläggning

Enligt ramavtalet ska offererade kandidater uppfylla följande kompetenskrav för fastighetsförvaltare:

- Högskoleutbildning inom fastighetsförvaltning, fastighetsekonomi eller motsvarande
- Minst två års arbetserfarenhet som fastighetsförvaltare eller teknisk förvaltare
- Körkort klass B
- Behärska och ha god förståelse för fastighetsjuridik, hyresjuridik och/eller ekonomisk analys
- Arbeta självständigt i Vitec, Incit Xpand eller liknande fastighetssystem
- Behärska och ha god förståelse för svenska språket i tal och skrift
- Arbeta självständigt i MS Office

Kandidaten ska, enligt ramavtalet, kunna utföra följande arbetsuppgifter:

- Sköta förvaltning av byggnader och tillhörande markområden
- Underhållsplanering/underhållsprojekt
- Ekonomiuppföljning
- Kundkontakter

¹² Då stadens e-handelsenhet ännu inte är klara med implementering av systemet sker beställningar av bemanning tillsvidare via telefon eller epost.

3.4.2 Tekniska konsulter

Ramavtal¹³ har tecknats mellan SKL Kommentus Inköpscentral och eWork¹⁴ där leverantören vid behov ska förmedla tekniska konsulter. Avtalet bygger på ABK 0915, ett av branschen överenskommet standardavtal.

Avtalet är avsett att nyttjas vid projekteringsuppdrag men även vid andra typer av konsultuppdrag, exempelvis utredning, projektledning, byggledning och besiktning.

Avtalet omfattar konsulttjänster inom det tekniska området där huvudrubrikerna är arkitekt-, bygg-, ingenjör- och besiktningstjänster samt vidare tjänster avseende fast egendom. Till de så kallade CPV koder som finns avseende tjänsterna finns såväl underkoder som underunderkoder. Någon CPV kod för fastighetsförvaltare finns emellertid inte i ramavtalet.

En konsult som upphandlas via detta avtal ska inte behöva handledning från bolaget. Det är erfarna konsulter som självständigt ska utföra sina uppdrag.

Avrop/beställning sker direkt till eWork i enlighet med rutin angiven i stadens avtalskatalog.

I april 2017 skrev parterna under Ändring av ramavtalet avseende förmedlingstjänster av tekniska konsulter. Ändringarna hänför sig till avtalshandlingen "Förfrågningsunderlag".

Vad avser rubriken Konsultsökning framgår följande:

— Punkt 3.5.2 "Konsultsökning". Tidigare lydelse:

Beställningsförfrågningar görs i huvudsak tillgängliga på offentlig annonseringsplats för sökning av tekniska konsulter. I enstaka fall kan ett uppdrag omfatta sedan tidigare ingångna processer och kontinuitet kan då vara önskvärt i fortsatta etapper. I de fallen kund kan vara i behov av utpekad konsult ska förmedlaren kontakta och bistå kunden med att upprätta avtal och därmed, i enlighet med denna upphandling, godkänna den aktuella konsulten.

Ny lydelse:

Beställningsförfrågningar görs tillgängliga på offentlig annonseringsplats för sökning av tekniska konsulter.

¹³ Förmedlingstjänst av tekniska konsulter STIC 2015 Referensnr: 10290

¹⁴ Ework Scandinavia AB

¹⁵ Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet

4 lakttagelser från utredningen

4.1 Inledning

██████████ VD (i det följande "VD") i Lidingö stads helägda dotterbolag Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag (i det följande "LSF"), det bolag som har anlitat en konsult¹⁶ för utförande av konsulttjänster som i avropsavtalet¹⁷ rubricerats som *Fastighets- och säkerhetsadministratör*.

Rollen som VD i ett aktiebolag är en förtroendepost. Enligt Aktiebolagslagen, 8 kapitlet, skall den VD sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. I detta ingår att VD har ansvar för att verksamheten sköts med upprätthållande av god intern kontroll.

Från VD-instruktionen noteras att VD har rätt att inom ramen för sin behörighet delegera beslutanderätt till annan befattningshavare inom bolaget. VD ansvarar dock för beslut fattade med stöd av delegation. Det åvilar VD att kontrollera hur överförda befogenheter utnyttjas.

4.2 Noteringar från kommunens internutredning

Internutredningen visar att VD har varit i kontakt med konsulten, i vart fall minst fyra veckor innan tjänsten som fastighets- och säkerhetsadministratör annonserades ut. VD har i denna kontakt diskuterat kravspecifikationer för konsultuppdraget och gett råd om hur och när konsulten ska registrera sin enskilda firma för att den tänkta rekryteringsprocessen ska kunna ske smidigare. Internutredningen noterar att stadsdirektören tidigare beslutat att Teknik- och fastighetsförvaltningen, TFF inte fick tillåtelse att anställa/anlita konsulten.

Internutredningen uppger också att annonsen för denna tjänst var specifikt anpassad för att konsulten skulle kunna anlitas samt att annonsen endast var publicerad i ett dygn samt att VD skickade in konsultens ansökningshandlingar till den inom bolaget som ansvarade för upphandlingen, dagen innan uppdraget annonserades via eWork.

Konsulten kontrakterades dagen efter ansökningstiden gick ut och annonsen togs bort från eWork.

Internutredningen konstaterar att konsulten saknar relevant kunskap, utbildning och erfarenhet för den roll som beskrivs i annonsen men att överenskommen timersättning till konsulten är densamma som bolaget ersätter andra erfarna konsulter med.

VD har till internutredningen medgett att han medvetet arrangerat handläggningen av detta avrop med syfte att just denna konsult skulle kontrakteras för detta uppdrag, men att han uppger samtidigt att detta agerande inte är olagligt. VD uppger att han informerat bolagets dåvarande styrelseordförande om det planerade avropet avseende konsultstöd. Till internutredningen uppger dåvarande ordförande att denne inte fått information om på vilket sätt handläggningen arrangerats, eller att den tidigare förvaltningschefen för TFF och VD inledningsvis försökt anställa konsulten hos TFF. VD

¹⁶ Konsult engagerad genom konsultförmedlaren eWork Group AB

¹⁷ Avtalsnummer 127091-232413, undertecknat av VD 2018-04-18

2019-06-14

understryker till internutredningen att han som VD tar det fulla ansvaret för hur rekryteringen skett.

Internutredningen konstaterar att VD har agerat i strid med stadens regelverk för inköp och upphandling men noterar samtidigt att man i detta skede inte funnit skäl att misstänka brott eller kan visa att VDs agerande har skadat bolaget. Utredningen har dock inte närmare granskat bolagets ekonomi och inte heller granskat beställningar eller sakattester som konsulten utfört.

Internutredningen anger att jävsproblematiken bedöms sakna relevans i förhållandet mellan VD och konsulten, i relation till de händelser som utretts. Vidare konstateras att:

- Förekommande uppgifter om att konsulten inte fullgör sitt uppdrag motsvarande sin fakturerade tid, står emot VDs uppgifter om att inget fel föreligger i faktureringen. Internutredningen har inte funnit skäl att ifrågasätta VDs uppfattning.
- Förlängningen av konsultavtalet som VD beslutade om i november 2018 (+12 månader) baserades på VDs bedömning av verksamhetens behov, något som den interna utredningen inte funnit skäl att ifrågasätta.
- Den förre förvaltningschefen i TFF har sökt upp personal på bolaget som motsatt sig att godkänna utbetalningar mot fakturor från konsulten som inkluderar förskottsfakturering, inklusive övertid, och vid detta tillfälle instruerat personalen om att genomföra fakturabetalning. VD informerar i december 2018 personal om att konsulten haft dålig likviditet men att konsulten framgent skulle fakturera enbart för nedlagd tid. Internutredningen konstaterar att det är bekymmersamt att bolaget betalat fakturor som innehåller förskottsfakturering men har samtidigt inte kunnat visa på att detta skadat bolaget. Internutredningen noterar dock att ett kringgående av regelverk är olämpligt och orsakar risker för korruption och felaktigheter som kan skada bolaget och dess anseende.
- Internutredningen anger att VD inte följer upp konsulternas arbete eller arbetstid i någon större utsträckning så länge denne är nöjd med vad de levererar.
- Konsulten gör beställningar i bolagets namn men går inte igenom och verifierar alla fakturor innan konsulten genomför sakattest. Internutredningen ifrågasätter lämpligheten i denna rutin eftersom konsulten saknar formell kunskap och meriter inom fastighetsområdet och ekonomiuppföljning, samt att konsulten innan detta uppdrag har påförts ett strafföreläggande för brukande av osann urkund, i syfte att genomföra ekonomiska transaktioner.

4.3 VDs redogörelse¹⁸

VD uppger bl.a. att han är en certifierad entreprenadupphandlare och att han har bakgrund som upphandlingschef.

År 2009 började han inom Staden och i dåvarande Lidingöhem där de hade haft problem med upphandlingarna. År 2013 blev han VD på LSF. VD har även en tjänst på TFF inom Lidingö Stad och fördelningen är ca 50/50 mellan tjänsten på förvaltningen respektive VD-posten i LSF.

¹⁸ Avsnittet har lästs igenom av VD och godkänts.

2019-06-14

Årsskiftet 2017/2018 fick VD i uppdrag att vara delaktig i en rekrytering av en ny tjänst avseende en kvalitets- och säkerhetssamordnare till TFF. Arbetsbeskrivningen beskrivs av VD som, "fluffig och inte så konkret". Det var HR-enheten, förvaltningschefen och VD som var delaktiga i rekryteringen.

Det var ca fyra kandidater som togs ut för intervjuer efter genomgång av CV och ansökningshandlingar. VD fick i uppdrag att ringa på referenser till två av dem varav den ena var konsulten i fråga. VD uppger att han ringde till konsultens två uppgivna referenser inom polisen, vilka lämnade mycket bra vitsord.

Efter det kontaktades VD av Stadsdirektören som meddelade att man inte skulle gå vidare med konsulten då det från annat håll framkommit anonyma, ofördelaktiga uppgifter om denne och VD fick inte genomföra någon intervju med honom. VD ansåg att det var fel att välja bort konsulten på den grunden eftersom han själv hade två namngivna personer som lämnade mycket goda referenser. Han försökte gå vidare och få fram vad de negativa uppgifterna avsåg, men det hänvisades bara till kvällstidningarna, vilka VD inte läser.

Våren 2018 behövde VD rekrytera en ny fastighetsförvaltare till LSF. Då kom han att tänka på konsulten eftersom denne hade ett CV som VD ansåg att LSF hade behov av med tanke på hans bakgrund som polis och livvakt. LSF hade haft problem med säkerheten för förvaltarna och de boende då det bl.a. inträffat ett grovt rån, personer som ringer på hos hyresgäster och falskeligen uppger att de är hantverkare, bildäck som skurits sönder etc. Förvaltarna upplevde, enligt VD, obehag då de skulle gå ensamma till vissa hyresgäster och LSF var i behov av en förvaltare som vågade säga nej när hyresgäster kom och ställde obefogade krav. En stor del av jobbet som fastighetsförvaltare är, enligt VD, att just våga säga nej till hyresgäster. VD kontaktade konsulten och de åt sedan en lunch tillsammans. Det var första gången de träffades och VD ansåg efter det att konsulten skulle passa mycket bra i LSF, trots att han varken hade utbildning eller erfarenhet som fastighetsförvaltare. Konsulten hade dock berättat att han brukade snickra hemma, vilket VD ansåg vara meriterande.

Därefter höll VD och konsulten kontakt och VD upplyste konsulten om att det inte var fråga om någon anställning utan ett uppdrag via en förmedlare varför man måste ha en firma eller ett bolag som man kan fakturera från. Konsulten hade inte haft något eget företag tidigare, så han visste inte hur det fungerade. VD mejlade över upphandlingsdokument och avtal till konsulten för att denne skulle se vad som krävdes och hur ett avtal såg ut med en befintlig konsult. Dessa handlingar var offentliga, men man måste göra en sekretessprövning, berättar VD. Konsulten frågade vad timlönen var för de andra konsulterna och VD svarade då att en konsult haft 750 kr/timme och en annan, som var nyutbildad hade 495 kr/timme.

VD instruerar sedan en av LSFs konsulter att sköta upphandlingen och avropa konsulten via ramavtalsleverantören eWork. Annonser låg endast ute i en dag, vilket var den kortaste tiden som eWork godkände. Enligt VD skulle det inte ha spelat någon roll om annonsen hade legat ute i flera veckor, han hade den kompetensen han ville ha och ansåg att bolaget behövde. Det kom endast ett anbud från eWork och det avsåg konsulten.

På fråga varför konsulten avropades från den 1 juni och inte från den 1 maj, som angavs i avropet, uppgav VD att han tror att konsulten skulle ut på någon resa. VD tillfrågades också varför avropsavtalet med konsulten förlängdes med 12 månader och inte med 6,

2019-06-14

när det löpte ut i november 2018. VD kan inte ge något säkert svar, det är möjligt att det är en miss eller ett tryckfel, menar han.

Tidigare har VD avropat fastighetsförvaltare från uthyrningsföretagen, exempelvis Manpower och Bemannia, men han har inte varit nöjd med deras kompetens. Han ser inga konstigheter med att man själv söker kompetenta personer, det är så det går till menar han. Så kallade "utpek" har försvunnit från ramavtalet med eWork, men det används fortfarande. Under 2017 gjordes ca 130 avrop från den tekniska förvaltningen och enligt VD var ca 16 st av dem så kallade utpek. Lidingö stad ändrade i sina riktlinjer avseende avrop för ett år sedan vilket, enligt VD, innebar att det skulle vara längre tid för annonseringen. VD menar att konsultens avrop var ett utpek och han visste att konsulten skulle lämna in ett anbud.

Efter det att konsulten avropades i april 2018 till ett pris om 728 kr/timme, höjdes timpriset för en annan av bolagets konsulter med ca 150 kr/timme. Anledningen till det var, enligt VD, att den konsulten ansåg sig vara värd mer än den som just avropats och att de därför inte skulle ha samma timpris. VD anser att den "gamla konsulten" är en projektledare som gör andra arbetsuppgifter än konsulten och att det var därför hans ersättning höjdes.

Priset som bolaget betalar för konsulten är rimligt, enligt VD. Staden har just provanställt en förvaltare som inte helt uppfyller kraven då han är helt nyutbildad. Han får 38 000 kr/månad. Om han får fast anställning kommer han att tjäna 42 000 kr/månad. När han hyrs ut till bolaget från staden kostar han 550 kr/timme, vilket alla som hyrs ut gör. Förvaltare inom staden ligger på 45 000 – 50 000 kr/månad. Ska man "headhunta" en förvaltare kostar det ca 57 000 per/månad.

På fråga om VD har uppmärksammat att konsulten har gjort några misstag i sitt arbete som kan ha skadat bolaget uppger VD att alla gör misstag. Konsulten har inte missat mer än vad någon annan har gjort. Konsulten har själv noterat att exempelvis badrumsrenoveringar har blivit dyrare och tagit upp det på ett möte och det har då framkommit att leverantören överfakturerat och att det har rättats till.

VD säger att det var första gången som han letade efter säkerhetsfolk till bolaget. Han har inte sett att det funnits behov av det tidigare. Han menar att det skulle kunnat bli en riktigt bra lösning för bolaget när konsulten kom, men tyvärr ser konsulterna varandra som rivaler och de hjälper inte varandra. Han såg i och för sig konsultens CV som ett problem, men trodde att det skulle gå bra med stöd och hjälp från de andra konsulterna som fanns i bolaget.

Vad avser konsulternas fakturor har de kontrollerat varandras fakturor tidigare. Numera kontrolleras fakturorna av en person från staden. VD menar att det i praktiken inte är någon reell kontroll då kontrollanten inte finns på plats och kan kontrollera när och hur mycket konsulterna arbetar. Det som är viktigt för VD är dock att arbetet blir utfört och inte exakt under vilka tider. Det blev problem med konsultens fakturor eftersom eWork skickade fakturor innan månaden var slut och det hade då fakturerats för timmar som ännu inte var utförda. VD uppger att han talade med konsulten om detta och förklarade att han inte kunde acceptera det. Att konsulten ska ha varit borta en vecka, men ändå fått ihop sina timmar för månaden genom att sätta upp övertid på andra dagar känner VD inte igen.

Konsulten har inte fått mer utbildning än vad andra har fått, anser VD. Han tror att konsulten har fått en eller två dagars utbildning och han menar att alla behöver utbildas

2019-06-14

i de interna system som man använder och att alla behöver handledning i början. Vidare uppger VD att han ansåg att konsulten var mycket lämplig för att arbeta med SBA-arbete¹⁹ med tanke på hans bakgrund som polis.

Det har framkommit uppgift om att konsulten har fått nyttja en garageplats gratis för sin motorcykel, vilket VD ombeds kommentera. VD berättar att konsulten frågade honom om det fanns någon ledig garageplats och han svarade att det fanns det inte, men att konsulten kunde ställa sin motorcykel i ett garage som han själv hyr.

VD berättar att han har fått utbildning inom området mutor och korruption flera gånger. Alla ledare får utbildning inom det området. Han har varit upphandlare i många år och då har man nära kontakt med entreprenörer eftersom de har spetskompetens.

Vidare uppger VD att hans upphandlingar har blivit granskade tidigare och även överprövade av domstol. Han tycker att det finns lite substans i den här utredningen. Han har inte haft något ont uppsåt och han menar att han har gjort vad han anser vara bäst för bolaget. Avslutningsvis säger VD att han inte har eller har haft någon egen vinning i detta.

4.4 Omständigheter och handläggning av konsultrekryteringen

KPMG har sammanställt uppgifter avseende omständigheterna kring hur bolaget agerat i samband med att man tecknat avropsavtalet med konsulten.

Fram till i början av 2018 har LSF haft en person inhyrd från kommunen på konsultbasis med uppgift att handlägga löpande kundtjänstärenden såsom felanmälan, nyckelhantering mm. Denna tjänst har fungerat som avlastning för bolagets fastighetsförvaltare. Då denna personal avslutade sin anställning i kommunen fattade bolaget beslut om att denna tjänst skulle ersättas genom att engagera ytterligare en fastighetsförvaltare. En konsult anlätades sedermera också via ramavtalsupphandlat konsultföretag, Bemannia AB, men samarbetet avslutades inom enbart några veckor då betydande kompetensbrister kunde konstateras hos denna konsult.

Konsultförmedlaren av tekniska konsulter, eWork, fick en *Beställningsförfrågan av teknisk konsult* via e-post den 2018-04-11 från LSF. Texten är som lyder.

Enligt denna förfrågan var önskad sista dag för anbud den 2018-04-12, ett dygn efter att annonseringen skulle läggas ut.

Förfrågan avsåg en *Fastighets- och säkerhetsadministratör* och startdatum för uppdraget var satt till 2018-05-01 och slutdatum till 2018-11-30.

¹⁹ Systematiskt brandskyddsarbete

Fastighets- och säkerhetsadministratör

Konsulten ska vara närvarande på heltid och vara stationerad på Lidingö Stads Fastighets AB's kontor på Sturevägen 27, 181 32 Lidingö.

Konsulten ska sköta förvaltning av byggnader och tillhörande markområden, delta i underhållsplanering/underhållsprojekt, ekonomiuppföljning och ansvara för kundkontakter.

Kompetens inom trygghet/säkerhet i offentliga miljöer är meriterande likaså social och administrativ kompetens och erfarenhet. En stor del av arbetet kommer att innebära kundkontakter med främst hyresgäster och den sociala och administrativa kompetensen är ett måste för att denna arbetsuppgift ska kunna utföras väl.

Erfarenhet av att utbilda och utveckla organisationer är önskvärt.

Kvalificering

Kompetens/Erfarenhet) Konsulten ska inneha vana av att arbeta med myndighetsutövning.

Referensuppdrag) Social kompetens och administrativ noggrannhet är av stor vikt.

Annonsen låg ute på eWorks hemsida i 24 timmar, vilket är den kortaste tid en annons kan ligga ute enligt deras uppfattning. eWork anger till utredningen att de fick intryck av att det var mycket brådskande med att få konsulten på plats.

LSF tipsade eWork om en lämplig kandidat²⁰ och överlämnade kontaktuppgifter till denne. Det kan ha gjorts både via telefon och e-post, enligt eWorks handläggare. Denne minns dock inte om eWork kontaktade kandidaten eller om kandidaten kontaktade eWork. Kandidaten skickade sedan in sitt anbud med prisuppgift via e-post till eWork 2018-04-12. Det var det enda anbudet som kom in och det presenterades för LSF dagen efter, 2018-04-13.

Enligt eWork är avropet att betrakta som ett tydligt utpekande av konsulten ifråga. Förfarandet med att en beställare kan vara i behov av utpekad konsult har tagits bort från ramavtalet i början av 2017 och eWork menar att det gjordes efter det att Konkurrensverket utkommit med sin rapport²¹.

Vidare anger eWork att *Beställningsförfrågan* är bristfällig och otydlig och det knappt framgår några kompetenskrav. eWork anger att det är en så kallad mixad roll, men det är inte preciserat hur stor del respektive roll ska uppta av arbetstiden. Det finns inte heller någon beskrivning av vad som avses med en *säkerhetsadministratör*. eWork anser i motsats till stadens upphandlingsenhets bedömning, att det inte är tydligt att *Beställningsförfrågan* avser en fastighetsförvaltare.

I *Beställningsförfrågan* har det under rubriken 13. *Kvalificering*, angivits under *Kompetens/erfarenhet* att "*Konsulten ska ha vana att arbeta med myndighetsutövning*", samt under *Referensuppdrag* att "*Social kompetens och administrativ noggrannhet är av stor vikt*". Myndighetsutövning är såvitt känt inte en del i de arbetsuppgifter som utförs

²⁰ Konsulten

²¹ Mellanhänder i offentlig upphandling, Konkurrensverkets rapport 2017:1, Upphandlingsmyndighetens rapport 2017:1. Se även avsnitt 3.1.1, ovan.

2019-06-14

av bolagets konsulter. Det är oklart vilken form av myndighetsutövning som LSF menar att konsulten ska kunna utföra i detta uppdrag.

Vid avrop av projektledare händer det att en annons endast ligger ute i 24 timmar. Det brukar enligt eWork räcka för att få in ett stort antal anbud som de kan göra ett urval från. I detta fall skulle man, enligt eWorks uppfattning, behöva i vart fall 1-2 veckor på sig för att få in ett lämpligt urval av kandidater.

Enligt innehåll i e-post från kommunens internutredning framgår att VD haft kontakt med den konsult som kontrakterades via eWork redan den 7 mars 2018²². I samband med dessa kontakter har VD delat ett antal dokument med konsulten.

Konsulten skickar den 12 mars epost till VD²³ med fråga om VD kan förse konsulten med uppgift om de verksamhetsområden som VD vill att konsulten ska nämna när konsulten startar sin enskilda firma. Syftet anges att allt ska vara klart "när/om ditt förslag för mig blir en verklighet".

4.4.1 Konsultens CV, bakgrund och övriga uppgifter

Konsulten skriver i sitt CV att han har lång och bred karriär som elitidrottare och inom polisen, samt att han nu vill "prova på något helt nytt och utmanande efter 15 år som polis". Av konsultens CV framgår följande avseende utbildning:

- Säkerhetspolisens Personskyddsgrupp, Livvaktsutbildning
- Handledarutbildning inom Särskilda Polis Taktiken (SPT)
- Självförsvar samt Konflikthantering, Självskyddsinstruktörsutbildning
- Förarutbildning Utryckningsfordon
- Polishögskolan
- Gymnasieutbildning, Bosön

Vad avser konsultens tidigare anställningar framgår att denne har arbetat som polis inom Polismyndigheten under åren 2004 – 2018, med undantag från åren 2015- 2016 då han tjänstgjort som sekreterare på regeringskansliet, kansliet mot våldsbejakande extremism. Konsulten redovisar under datorkunskaper att han behärskar vanliga kontorsprogram samt specifika program som används inom polis- och åklagarväsendet.

4.5 Fakturering avseende konsultens arbete

Konsulten fakturerar eWork för sina utförda timmar i LSF och eWork fakturerar i sin tur LSF. Av avropsavtalet med eWork framgår under *Tidrapportering/fakturering*:

"Tidrapportering/fakturering sker månadsvis och per avtal. Redovisning och avstämning av tidrapport ska ske med beställaren innan fakturering får ske. Specifikation vid tidsredovisning sker månadsvis."

Enligt ramavtalet med eWork ska fakturering ske månadsvis i efterskott och förmedlad konsults dagboksblad ska framgå.

²² Bilaga 1

²³ Bilaga 2

2019-06-14

Konsulten har under i vart fall fem månader under 2018 redovisat dagar och timmar innan arbetet har utförts. Även övertid har redovisats i förväg. Detta framgår av dagboksblad som har bifogats till fakturorna. Fakturorna för oktober, november och december år 2018 är särskilt anmärkningsvärda enligt KPMG:s uppfattning.

- Fakturan från eWork avseende oktober är daterad 2018-10-17. Av bifogat dagboksblad framgår att konsulten har redovisat totalt 160 timmar till och med den 31 oktober. Under en hel vecka har konsulten emellertid inte arbetat alls, men då han redovisat övertid 17 dagar av 18, får han ändå ihop full tid. När konsulten upprättat sin dagbok har han således fyllt i dagar som han ännu inte har arbetat, varav de flesta även avser övertid.
- Fakturan från eWork avseende november är daterad 2018-11-26. Även där framgår det av dagboksbladet att konsulten har redovisat full tid för fyra dagar som vid tidpunkten för upprättande av fakturan, inte var inarbetade.
- På samma sätt har konsulten förfarit med fakturan från december. Där är det totalt sex dagar som konsulten har redovisat full tid för, trots att han inte har utfört arbetet då eWork fakturerar LSF 2018-12-18.

KPMG har gått igenom LSFs betalningar av eWorks fakturor avseende konsultens arbete och inte funnit att bolaget har betalt fakturorna innan de datum som omfattar förskottsredovisad arbetstid har passerats. Fakturorna synes dock i dessa fall vara klassade som "Definitivbokad" i systemet innan månaden löpt till ända, vilket skulle tyda på att de i vart fall är sakgranskade utan anmärkning innan alla timmar är upparbetade. I systemet som KPMG har haft tillgång till i denna utredning har det emellertid inte kunnat utläsas något datum för sakgranskning och slutattest.

Det ska noteras att VD uppger att det inte sker någon reell kontroll av de timmar som redovisas på konsultens fakturor. Tjänstemannen på staden som har att sakattestera fakturorna sitter inte i samma lokaler som LSF, eller är del i bolagets drift, varför någon kontroll av antal timmar inte kan utföras.

4.6 Attest utförd av konsulten

VD har delegerat rätten till konsulten att beställa varor och tjänster i bolagets namn²⁴ samt ansvara för efterföljande kontering och attest för de fakturor som följer av gjorda beställningar.

Utredningen konstaterar att konsulten genomfört attest för 989 fakturor i systemet för ett totalt belopp om 6 819 654 kronor, exklusive moms.

I denna utredning har vi översiktligt gått igenom de leverantörer som finns med på listan över attesterade fakturor utan att finna någon uppenbart verksamhetsfrämmande leverantör. Det finns uppgifter i utredningen om att konsulten godkänt felaktiga fakturor där priser inte överensstämmer med ramavtal eller där totalkostnader för till exempel badrumsrenoveringar väsentligt överstigit det pris man normalt betalar för dessa arbeten. Enligt uppgift har ett antal fel upptäckts genom slumpen och därefter rättats till.

Från utredningen konstateras att konsulten har kontrollerat och godkänt 28 fakturor som överstiger 50 000 kronor. I genomsnitt uppgår dessa 28 fakturor till ca 106 000 kronor

²⁴ Beloppsgräns 50 000 kronor exklusive moms

2019-06-14

exklusive moms, och det högsta fakturabeloppet uppgår till ca 223 000 kronor exklusive moms.

Utredningen har vid tidpunkten för denna rapport inte gått igenom de påståenden som föreligger om att saktest av konsulten medfört att bolaget drabbats av felaktiga kostnader.

4.7 Kravspecifikationer vid jämförbara avrop och tillsättningar

Nedan följer tre exempel som utredningen funnit avseende kravspecifikationer som tillämpats vid jämförbara avrop och tillsättningar.

4.7.1 Avropsförfrågan fastighetsförvaltare december 2017

I december 2017 görs en förnyad konkurrensutsättning av fastighetsförvaltare enligt ramavtal bemanningstjänster²⁵. Uppdraget avser i första hand ett behov hos bolaget av fastighetsförvaltare, men uppdraget kan komma att utökas till att omfatta stadens övriga fastighetsbestånd, enligt uppgift i upphandlingsdokumentationen. Enligt upphandlingsdokumentationen utgörs exempel på arbetsuppgifter följande:

- Självständigt sköta förvaltningen av byggnader med innehållande bostäder och lokaler samt tillhörande markområden.
- Underhållsplanering/underhållsprojekt.
- Ekonomiuppföljning.
- Kundkontakter.

De obligatoriska kraven på kandidaten som framgår av kravspecifikationen är:

- Högskoleutbildning inom fastighetsförvaltning, fastighetsekonomi eller motsvarande.
- Minst ett års arbetserfarenhet som fastighetsförvaltare eller teknisk förvaltare av bostäder.
- Körkort klass B
- Behärska och ha god förståelse för fastighetsjuridik, hyresjuridik och/eller ekonomisk analys.

Vidare framgår att kandidat som inte uppfyller dessa obligatoriska krav, inte går vidare till utvärdering.

Den kandidat som tilldelades kontraktet hade ett pris på 425 kr per timme och uppdragets längd avsåg 6 månader. Uppdraget har därefter förlängts i omgångar och priset höjdes per den 1 september 2018 till 495 kr per timme.

4.7.2 Rekrytering av fastighetsförvaltare våren 2019

Lidingö stad har i början av juni 2019 anställt en fastighetsförvaltare till TFF med en månadslön uppgående till 38 000 kr. Anställningen avser en provanställning under 6 månader. Enligt VD kommer förvaltaren att hyras ut till LSF för 550 kr per timme.

²⁵ Ramavtal Bemanningstjänster Lidingö stad 17/35

Annons

Arbetsuppgifter

Som fastighetsförvaltare kommer du bland annat att sköta förvaltning av främst våra egna bostadsfastigheter samt tillhörande markområden. I tjänsten ingår att arbeta med underhållsplanering och underhållsprojekt samt att självständigt driva mindre underhållsprojekt. Ekonomiuppföljning är en annan viktig arbetsuppgift liksom att ansvara för kundkontakter i dessa frågor.

Kvalifikationer

För tjänsten behöver du ha högskoleutbildning inom fastighetsförvaltning, fastighetsekonomi eller motsvarande. Gedigen flerårig erfarenhet som fastighetsförvaltare eller teknisk förvaltare avseende bostäder är nödvändigt liksom kunskaper inom i fastighetsjuridik, hyresjuridik och ekonomisk analys.

Du behöver god vana av att arbeta digitalt. Det är meriterande om du tidigare arbetat i fastighetssystem såsom exempelvis Vitec eller Xpand. Med arbetsuppgifterna som fastighetsförvaltare kommer du att behöva minst B-körkort samt god svenska i tal och skrift.

Eftersom tjänsten innebär samverkan i många olika forum, behöver du vara en självgående person, gilla att ge service samt ha god samarbetsförmåga. Vi tror också att du behöver arbeta strukturerat med djupa specialistkunskaper.”

4.7.3 Avrop av teknisk konsult – fastighetsutvecklare

Den 8 maj 2018 tecknas ett avtal om förlängning av fastighetsutvecklare i dåvarande Lidingöhem av VD. Avtalets löptid avser perioden 1 april 2018 till och med den 30 november 2018. Timarvodet uppgår till 728 kr per timme.

Från och med den 1 oktober 2018 har emellertid timpriset ökat till 884 kr per timme. Anledningen till att timpriset har ökat är, såsom KPMG uppfattat situationen, missnöje då konsulten har gått in på samma prisnivå som en mycket erfaren konsult med utbildning,

Nedan följer arbetsbeskrivningen för fastighetsutvecklare i LSF.

Arbetsbeskrivning avseende Fastighetsutvecklare

”Denna arbetsbeskrivning skall ses som ett hjälpmedel och inte en exakt lista över ansvar och befogenhet/behörig. Det finns arbetsmoment som skall utföras och som inte anges.

- Ansvara för alla större underhållsprojekt* samt alla frågor och projekt rörande utveckling av samtliga fastigheter som beslutats av Styrelsen/VD.
- Ansvara för samtliga hyresförhandlingar mellan bolaget och HGF, ansvara för nyuthyrningar av tomma lokaler, ansvara för kontakter mellan bolaget och staden rörande stadens lokaler och lokalbehov etc.
- Vara behjälplig inom bolaget med hyresjuridiska frågeställningar.

*Med större underhållsprojekt avses projekt med en budgeterad/bedömd kostnad som överstiger 200 000 kronor. Projekt från 200 000 kronor eller lägre ansvaras för av förvaltningens förvaltare



Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag
Utredning

2019-06-14

Projektledning underhållsprojekt

Budgetarbete, upprätta budget med planerat underhåll för större underhållsprojekt

- Initiera, upphandla och projektleda/slutföra större underhållsprojekt som beslutats av Styrelse/VD. Dessa underhållsprojekt finns angivna i 5 års budget eller beslutas löpande av Styrelse/VD.

Fastighetsutveckling

- Initiera, upphandla och projektleda/slutföra av Styrelsen/VD beslutade fastighetsutvecklingsprojekt.

Tomma lokaler/Nyuthyrning

- Ansvara för uthyrning av tomma lokaler som tidigare förhyrts av staden samt ansvara för kontakter mellan bolaget och staden gällande de lokaler staden förhyr.

Hysesjuridisk hjälp

- Vara behjälplig i alla frågor rörande hyresjuridiska frågeställningar rörande avtalen mellan bolaget och dess hyresgäster.

Ekonomi

- Budgetarbete, upprätta budget med planerat underhåll för större underhållsprojekt
 - Bokslutsarbete, medverkan vid behov”
-

5 Analys

5.1 Process för kontraktering av konsulten

Vi kan i likhet med stadens internutredning konstatera att VD har styrt upphandlingen av konsultstöd i april 2018 med syfte att just den utpekade konsulten skulle kontrakteras, utan risk för konkurrens från någon annan konsult. VD har i internutredningen medgett denna omständighet och som ytterligare stöd för denna slutsats är det även eWorks uppfattning att kontrakteringen styrts till konsulten. För detta talar bland annat de kontakter som VD haft med konsulten redan i mars 2018 och vad som avhandlats under dessa kontakter²⁶.

Vid utredningens genomgång av ramavtalet med eWork finner vi inte att detta avtal skulle omfatta uthyrning av vare sig fastighets- och/eller säkerhetsadministratörer i enlighet med den beskrivning av uppdraget som bolaget försett eWork med och som publicerades under ett dygn i april 2018 på eWorks hemsida. Mot bakgrund av att den typ av konsulter som bolaget efterfrågat inte synes ingå i det som eWork får leverera enligt gällande ramavtal så har utredningen svårt att se hur bolaget kunnat använda detta ramavtal för att kontraktera konsulten. Vår bedömning är att genom att använda ett ramavtal som inte omfattar det bolaget efterfrågat så föreligger ett kringgående av LOU. Trots att bolaget hanterat detta som ett avrop av konsulttjänster mot ramavtal så ser vi en uppenbar risk för att det sätt bolaget agerat för att kontraktera konsulten skulle kunna betraktas som en otillåten direktupphandling utan konkurrens.

Såvitt vi kan bedöma så hade inte heller ramavtalen avseende bemanning kunnat användas för ett avrop av denna konsult då konsulten saknar merparten av de kvalifikationer som krävs rörande de resurser som dessa företag erbjuder²⁷.

I det fall man vid en fördjupad juridisk prövning av tillämpningsområden för ramavtalet med eWork skulle komma fram till att detta ramavtal kan anses omfatta en konsult som utför uppdrag som *fastighets- och säkerhetsadministratör* och att avropet därmed kunde ske från eWork, så är det vår bedömning att bolagets agerande inför kontrakteringen av konsulten ändå inte kan anses följa ramavtalet, eller de interna och externa regelverken²⁸. Det huvudsakliga skälet till att detta förfarande kan antas bryta mot LOU, och mot ramavtalet, är att utredningen visar att bolaget i detta fall aktivt styrt kontrakteringen mot en i förväg bestämd konsult, vilket inte är tillåtet.

Från Lidingö stads regelverk och anvisningar kring upphandling och inköp tolkar vi det som att den som har att följa regelverket ska säkerställa att inköp görs affärsmässigt²⁹ med ett aktivt utnyttjande av de konkurrensmöjligheter som finns på marknaden. I detta fall har VD i förväg haft uppfattningen att en bredare sökprocess inte skulle kunna leda till att fler kandidater kunde tas fram. VD har också aktivt informerat och instruerat en specifik konsult om detta uppdrag, innan uppdraget annonserades ut. Därmed har inte alla tänkbara leverantörer getts samma förutsättningar och handläggningen av denna rekrytering som helhet uppfyller inte objektivitetsprincipen.

²⁶ Bilaga 1-3

²⁷ Specificerade under avsnitt 3.4.1

²⁸ Lagen om offentlig upphandling, LOU

²⁹ Se nedan avsnitt 5.3 om LSFs kostnader för konsulten

2019-06-14

Utifrån hur bolaget är organiserat i dag och hur uppdragsbeskrivningen är formulerad så gör vi samma bedömning som stadens upphandlingsenhet, att denna tjänst i huvudsak är en fastighetsförvaltartjänst. Bland annat delade bolaget upp beståndet i två delar mellan en befintlig konsult och den konsult som kontrakterades i april 2018. Då uppdraget som säkerhetsadministratör är mycket knapphändigt beskriven i uppdragsbeskrivningen i den annons som eWork publicerade så har vi analyserat bakgrunden till det uppgivna behovet för bolaget att anlita en konsult som även kunde axla denna roll. Såvitt känt har bolaget inte genomfört någon dokumenterad analys av säkerhetsläget samt på vilket sätt detta försämrats, eller hur detta påverkat bolaget, dess personal eller boende, inte heller haft diskussioner med övriga konsulter om detta behov, eller informerat styrelsen om den utveckling som VD anger ligger bakom dennes beslut om att kontraktera en konsult som fastighets- och säkerhetsadministratör. Inte heller känner säkerhetschefen i staden till att bolaget har rapporterat de fåtal säkerhetsincidenter som VD anger som skäl att anlita konsulten. VD menar i detta sammanhang att förvaltarens förmåga att säga nej till påstridiga hyresgäster varit viktig för tjänstens utförande.

I brist på arbetsbeskrivningar har vi svårt att bedöma hur stor andel av den redovisade tiden som avser göromål för en säkerhetsadministratör i bolaget, eller vad dessa administrativa göromål i praktiken innefattar. Vi menar att en potentiell sökande kandidat till denna tjänst också kan ha haft svårt att bedöma sin egen profil och erfarenhet mot annonsen, utan att få samman information som VD lämnat till konsulten innan annonsen lades ut av eWork.

Sammantaget har utredningen inte funnit stöd för att den del av konsultens roll som säkerhetsadministratör är särskilt omfattande i förhållande till övriga uppgifter som fastighetsadministratör³⁰ och som är mer specificerade i uppdragsbeskrivningen i annonsen.

Utredningen känner inte till vilka ramavtal staden har med säkerhets- och bevakningsföretag eller vilka tjänster som LSF eventuellt kan avropa via sådana avtal. Utredningen har inte kartlagt enligt vilka rutiner som säkerhetsincidenter ska rapporteras inom stadens system eller vilka program som LSF möjligen driver avseende trygghet i och omkring de fastigheter som man förvaltar.

5.2 VDs beslut att kontraktera konsulten

VD anger att han var av den uppfattningen att ingen av stadens ramavtalsleverantörer skulle kunna erbjuda en konsult med de kvalifikationer som VD ansåg att bolaget hade behov av. Detta anges vara det vägande skälet till VD beslutat att kontakta konsulten i förväg såsom beskrivs i denna rapport.

Vi noterar vidare att annonsens formulering om arbetsuppgifter är mycket vag avseende rollen som säkerhetsadministratör, en uppfattning som eWork också delar. Just denna omständighet torde kunna öka möjligheten att få in intresseanmälningar från fler kandidater om annonsen också gått ut bredare och under längre tid. Stadens egen upphandlingsenhet finner att beskrivningen av tjänsten som annonserats hos eWork är att betrakta som en beskrivning av en fastighetsförvaltare. I sådant fall borde enligt vår

³⁰ Se även övriga avsnitt i denna rapport, bland annat om saktest av ca 80 fakturor per månad avseende det som konsulten själv beställt och handlägger.

2019-06-14

mening de kvalifikationer som krävs för en fastighetsförvaltare vara uppfyllda för att en sökande överhuvudtaget kan vara aktuell för den tjänst som utannonserats.

Vi noterar att VD inte har kontaktat någon av de fem ramavtalsleverantörer som bolaget normalt använder för att hyra in fastighetsförvaltare, den huvudsakliga arbetsuppgiften i detta fall såvitt utredningen kommit fram till. Det innebär att VD i efterhand inte kan visa att dennes bedömning om att ingen annan ramavtalspart kunde erbjuda en resurs som bolaget hade behov av. I detta sammanhang noteras också att annonseringen via eWork endast legat ute under ett dygn, något som talar för att VD inte gjort någon ansträngning för att försöka få fram fler kandidater att välja mellan vilket alltid bör eftersträvas. Presumtionen torde vara att möjligheten ökar att få in svar från fler kandidater om man söker bredare och under en längre period.

Vår sammantagna slutsats är att VD i processen att kontraktera konsulten inte agerat i enlighet med syftet i stadens interna regelverk³¹. Agerandet kan inte heller ses ha skett utifrån bolagets bästa då VD i detta fall inte vinnlagt sig om att få in så många möjliga kandidater som möjligt att jämföra.

5.3 LSFs kostnad för konsulten

Från ansökningshandlingarna konstaterar vi att konsulten inte uppfyller de kvalifikationer som anges i uppdragsbeskrivningen. Konsulten saknar bland annat helt erfarenhet och utbildning inom fastighetsförvaltning, ekonomi och programvarukunskap avseende specifika fastighetsprogram som en kvalificerad konsult ska behärska och kunna arbeta i. I detta sammanhang noterar vi att konsulten i sin ansökningshandling anger att han nu vill *"prova på något helt nytt och utmanande efter 15 år som polis"*. Då tjänsten i huvudsak består av fastighetsförvaltning så kan avsaknaden av erfarenhet och kompetens ställas mot de specifika krav som anges i bemanningsramavtalen och vad bolaget efterfrågat i jämförbara fall³².

LSF har inledningsvis tecknat ett avtal om 6 månaders heltidsarbete med ett timarvode om 728 kronor per timme, exklusive moms, inklusive eWorks arvode.

Avtalets startade 1 juni 2018 och förlängdes från den 1 december med 12 månader, trots att förlängningen enligt avtalet angetts till 6 + 12 månader och andra konsultavtal tidigare har förlängts med 6 – 9 månader. Detta medför att bolaget, efter de kontrakterade 18 månaderna, kommer att ha erlagt 2 096 640 kronor exklusive moms för konsultens arbete.

VD anger att ersättningen till konsulten är marknadsmässig. Mot bakgrund av information i utredningen om andra konsultkostnader för jämförbara insatser, samt det faktum att konsulten helt saknar erfarenhet och kompetens inom området fastighetsförvaltning, så kan uppgiften om att konsultens ersättning ska betraktas som marknadsmässig ifrågasättas. Vi noterar också att konsulten kontrakterades utan konkurrens.

Konsulten kontrakterades för samma timpris som en erfaren konsult i bolaget. I samband med att konsulten engagerades för 728 kronor per timme har bolaget tvingats höja timarvodet med 156 kronor per timme för en av bolagets andra konsulter³³, eftersom dennes kvalifikationer vida översteg konsultens erfarenhet och kompetens, och trots att

³¹ Avsnitt 3.1 ovan

³² Avsnitt 3.4.1 och 4.7 ovan

³³ Uppdrag som fastighetsutvecklare



Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag
Utredning

2019-06-14

dennes arbetsuppgifter och ansvar inte har ändrats enligt det nya avropsavtalet. Den erfarna konsulten hade vid tidpunkten samma ersättning som konsulten³⁴.

Vår bedömning är genom att engagera en konsult utan erforderlig kompetens och erfarenhet, till ett timpris som motsvarar vad bolaget betalar för en erfaren konsult inom området, har lett till en ekonomisk skada för bolaget. Denna skada skulle kunna beräknas per timme som skillnaden mellan erlagt timarvode för konsulten, jämfört med det arvode som skulle ha erlagts för en motsvarande resurs som helt saknade dokumenterad erfarenhet och kompetens. Skadan skulle även kunna räknas upp med den arvodesökning som följde för en av bolagets kvalificerade konsulter och som gäller för ca 2 750 – 3 000 timmar.

Utredningen har inte haft i uppdrag att bedöma i vilken utsträckning konsulten utfört sitt uppdrag i jämförelse med den uppdragsbeskrivning som finns för den tjänst som annonserades. Vi noterar dock att VD själv anger att konsultens bristande kompetens och erfarenhet skulle hanteras internt genom att bolagets andra konsulter stöttade konsulten i dennes utveckling och vid genomförande av arbetsuppgifterna. Någon uppgift om hur många timmar som gått åt internt för dessa uppgifter har denna utredning inte undersökt närmare, men vi konstaterar att ramavtalet med eWork avser kvalificerade konsulter som ska vara självgående och som inte är i behov av arbetsledning eller utbildning.

³⁴ Se bilaga 1

2019-06-14

6 Slutsats

VD är en förtroendepost vilket inkluderar särskilt ansvar för att vidmakthålla och utveckla en god intern kontroll i verksamheten så att den bedrivs i enlighet med ägardirektiv, mål och gällande regler. I samband med att bolaget kontrakterade konsulten har dock VD inte efterlevt gällande interna, såväl som externa regler.

Vi har i ramavtalet med eWork inte funnit att detta avtal omfattar uthyrning av vare sig fastighets- och/eller säkerhetsadministratörer enligt den uppdragsbeskrivning som eWork publicerade under ett dygn i april 2018. Vår slutsats är därmed att detta ramavtal, med en leverantör, inte varit tillämpligt för kontrakteringen av konsulten. Följden av denna slutsats är att agerandet kan betraktas som ett kringgående av LOU. Vår bedömning är att detta, trots att bolaget rubricerat detta som ett avrop mot ramavtal, skulle kunna betraktas som en otillåten direktupphandling utan konkurrens.

I det fall en fördjupad juridisk prövning skulle komma fram till att ramavtalet ändå ska anses omfatta konsultuppdrag som i det aktuella fallet med en *fastighets- och säkerhetsadministratör*, och att kontrakteringen därmed skulle rymmas inom detta ramavtal, så är det vår bedömning att förfarandet ändå inte kan anses följa interna eller externa regelverk för upphandling och inköp. Det huvudsakliga skälet till detta är att bolaget i detta fall aktivt styrt kontrakteringen till en i förväg bestämd konsult. Upphandlingsmyndigheten och Konkurrensverket anger att för att garantera att avrop inte sker med godtycke och subjektiva preferenser så kan inte beslutanderätten av val av ramavtalsleverantörens underleverantör ligga hos beställaren. Enligt dessa myndigheters uttalande så är det vår tolkning att bolagets agerande vid rekrytering av den utpekade konsulten står i strid med reglerna i LOU.

Vår bedömning är vidare att följden av att engagera en konsult, utan erforderlig kompetens och erfarenhet för det huvudsakliga uppdraget och helt utan konkurrens, till ett timarvode som motsvarar vad bolaget betalar för en erfaren konsult inom området, blir att bolaget drabbas av en ekonomisk skada. Skadan skulle i detta fall utgöra skillnaden mellan erlagt arvode och ett arvode som bolaget skulle få erlägga för en resurs som helt saknar erfarenhet och kompetens inom fastighetsförvaltning, och som upphandlats/avropats i konkurrens. Det kan också argumenteras för att den prishöjning som skedde för en erfaren konsult hos bolaget, till följd av att konsulten kom in på samma arvodesnivå som denne, också ska räknas in i denna skada.

Sammantaget är vår bedömning att VD i detta ärende inte kan anses ha agerat för bolagets bästa vid kontrakteringen av konsulten. Vi menar vidare att VD genom sitt agerande i detta ärende kan ha missbrukat sin förtroendeställning.

2019-06-14

KPMG AB

Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag
Utredning

2019-06-14

Bilaga 1

KPMG kommentar: Enligt e-post nedan delar VD intern information med konsulten som utredningen tolkat som en del i förberedelse att LSF ska kontraktera den utpekade konsulten. Från rubriken tolkar utredningen att VDs plan var att kontraktera konsulten för en tjänst som fastighetsförvaltare.

Från: [REDACTED]
Skickat: den 7 mars 2018 18:16
Till: [REDACTED]
Ämne: Re: Fastighetsförvaltare

Ska bli, chefen!



7 mars 2018 kl. 18:08 skrev [REDACTED]

[REDACTED]
Bilägger en tidigare förfrågan samt grundkravspecifikationen från stadens upphandling. Avtalet som är med är det jag använder mot [REDACTED] (den kunnige förvaltaren). Han är egen men hyrs in igenom ett företag (Ework, titta på deras hemsida) som staden och bolagen har ramavtal med. Jag hör av mig snart för vidare diskussion.
[REDACTED]

Med vänlig hälsning

[REDACTED]
VD

LIDINGÖ STADS FASTIGHETS AB
Sturevägen 27
SE-181 32 Lidingö

<image003.jpg>
» Det här meddelandet är miljömärkt – tills du skriver ut det! «
» This message is ecolabelled – until you print it! «

<563531-OriginalOffer-1053.pdf>

<6.Kravspecifikation del 4 - Fastighet-1.pdf>

<Kravspec fastighetsförvaltare.docx>

<Avtal [REDACTED] 170930.pdf>



Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag
Utredning

2019-06-14

Bilaga 2

KPMG kommentar: Konsulten har såvitt utredningen tolkar nedan haft farhågor kring om dennes brist på kvalifikationer för tjänsten som fastighetsförvaltare samt rest frågan om hur VD ska kunna kringgå detta krav. VD svarar att han sätter de obligatoriska kraven så att konsulten skulle kunna kontrakteras, trots att denne inte hade den erfarenhet och kompetens som bolaget normalt kräver. Vi tolkar detta som att VD i detta fall planerade för att sänka kraven på denna konsult för rollen som fastighetsförvaltare. Konsulten har också uttryckt oro för vad som ska hända honom efter att konsultkontraktet löpt ut. Konsulten tycks inte anse att ett tidsbegränsat kontrakt ger denne den ekonomiska trygghet som han söker. Som svar på detta tycks VD mena att det kan finnas öppningar för en framtida anställning inom staden på VDs enhet. Med detta tolkar vi att VD menar den enhet inom TFF där han är ansvarig chef.

From: [REDACTED]
Sent: den 8 mars 2018 09:12
To: [REDACTED]
Subject: SV: Fastighetsförvaltare

[REDACTED]
Dokumentet är bara ett par exempel, de obligatoriska kraven kan jag bestämma själv utifrån vilken nivå jag anser att bolaget behöver för just den tjänsten. [REDACTED] har t.ex. arbetat hos mig som konsult sedan 2014, hela min organisation i både bolagen och inom staden kommer att omstruktureras under 2018-2019 (jag vill uppnå bättre synergi mellan staden och bolagen). En del av min personal hos bolagen har börjat som konsulter och sedan fått anställning hos min enhet inom staden. De arbetar nästan utslutande hos bolagen men kan även ha uppgifter som utförs för staden (komplext det är lättare att förklara muntligen).
Hälsning
[REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: den 8 mars 2018 07:52
Till: [REDACTED]
Ämne: SV: Fastighetsförvaltare

Hej, [REDACTED]

Nu har jag läst igenom de bifogade dokumenten i ditt mejl och jag tycker att det ser mycket bra ut. Jag har dock några frågetecken som jag skulle vilja rätta ut:

1. "Kandidat som inte uppfyller de obligatoriska kraven går ej vidare till utvärdering" - Hur ska du kringgå det?
2. "Kontrakt gäller i 6 mån. Det kan förlängas upp till 1 år." - Vad händer med mig därefter?

När jag väl lämnar mitt polisycke skulle det givetvis kännas bra att jag har en tjänst som ger mig och min familj tryggheten om att jag kommer fortsätta ha inkomst. Jag skulle vilja börja så fort som möjligt och jag avvaktar dina direktiv för hur och vad jag behöver göra för att driva detta vidare.

Mvh/ [REDACTED]



Lidingö Stads Fastighetsaktiebolag
Utredning

2019-06-14

Bilaga 3

KPMG kommentar: Även nedan epost visar enligt vår tolkning på den relation och samarbete som förelegat mellan VD och konsulten innan detta avrop blev offentligt känt i april via eWork.

Från: [REDACTED]
Skickat: den 12 mars 2018 09:04
Till: [REDACTED]
Ämne: Fortsättning!

Hej och god morgon, [REDACTED]
Jag ringde dig förut men troligen satt du upptagen med annat.

Jag har under helgen funderat kring vad jag kan göra för att driva på fortsättningen lite. Så jag undrar ifall du skulle kunna skicka mig de verksamhetsområdena du skulle vilja att jag ska nämna när jag startar upp min verksamhet.

På så vis skulle detta "stå klart" när/om ditt förslag för mig blir en verklighet. Skulle det inte bli verklighet så är det ändå inte mycket som går förlorat då en registrering av en enskild firma inte kostar många hundralappar.

Vi får även ett bra momentum ifall jag har allt klart så att vi slipper vänta på att min verksamhet har alla registreringar klara. Vad tror du om detta?

Som du förstår är jag mycket angelägen om att få detta att fungera så fort som möjligt. Min dröm är att vara igång innan sommaren och allra helst nu till våren.

Hör av dig! 😊

[REDACTED]