

Östersundshem AB

Granskning av leverantörs- och sponsringsförbindelser med anledning av brottsmisstankar mot f.d. VD.

18 juni 2018

Innehåll

1	Sammanfattning.....	1
2	Bakgrund och förutsättningar för granskningen.....	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Syfte	3
2.3	Metod och genomförande	3
2.4	Avgränsning.....	4
2.5	Konfidentialitet	5
3	Östersundshemskoncernen	6
4	Före detta VD, bolags- och personkopplingar.....	7
4.1	Bakgrundsundersökning.....	7
4.2	E-postgranskning	9
5	Östersunds Fotbollsklubb	11
5.1	Introduktion	11
5.2	Sponsringspolicy	11
5.3	Sponsoravtalet.....	11
5.3.1	Tillkomsten av sponsorförhållandet.....	11
5.3.2	Sponsoravtalen som sådana	12
5.4	ÖFK:s nyttjande av en sporthall.....	13
5.5	Samarbete Glada Hudik och ÖFK	15
5.6	Sammanfattning och våra iakttagelser	15
6	Granskning av leverantörer	17
6.1	Introduktion och urval av leverantörer	17

6.2	Upphandlingspolicy	17
6.3	PEAB Anläggning AB	18
6.3.1	Inledning	18
6.3.2	Projekten Jägarvällsvägen, Jägarvallen/infrastruktur, Infanterigatan, Område C4, Tallåsen.....	18
6.3.3	Attefallshus.....	20
6.3.4	Remonthagen, kedjehus	22
6.3.5	Sammanfattning PEAB Anläggning AB	23
6.4	PEAB Sverige AB	23
6.5	Pilgrimsta Hus Bygg AB	25
6.5.1	Inledning	25
6.5.2	Affärsrelationer mellan f.d. VD:s bolag samt Pilgrimsta Hus Bygg AB .	25
6.5.3	Attefallshus.....	26
6.5.4	Remonthagen, kedjehus	28
6.5.5	Sammanfattning och slutsatser Pilgrimstahus Bygg AB.....	29
6.6	Ådalens stadsbud.....	29
7	Sammanfattade slutsatser	31

1 Sammanfattning

Ernst & Young AB ("EY", eller "vi") har på uppdrag av Östersundshem AB ("Östersundshem", eller "bolaget") genomfört en granskning av ett antal affärsrelationer som Östersundshem har med olika leverantörer och med Östersunds Fotbollsklubb ("ÖFK"). Syftet med granskningen har varit att få klarhet i om det finns något samband mellan att Österstersundshems före detta VD delgavs misstanke om brott och hans tjänst vid Östersundshem. Granskningen har således syftat till att undersöka

- Om Östersundshem varit en del av det eventuellt brottsliga upplägg som granskas av Ekobrottsmyndigheten ("EBM").
- Om Östersundshem varit inblandat i transaktioner som inte varit fullt affärsmässigt betingade med koppling till f.d. VD:s övriga bolagsengagemang, styrelseuppdrag eller PEAB-mannen och Sollefteåföretagaren.
- Om beslutade upphandlings- och sponsringspolicys har följts.

Vi har under vår granskning identifierat tillfällen där det framstår som sannolikt att f.d. VD har agerat utifrån sina egna intressen i ÖFK i sin roll som VD, och inte för bolagets bästa. Främst har f.d. VD beslutat att ÖFK utan att utge någon ersättning till Östersundshem ska ha, i princip, exklusiv nyttjanderätt till en sporthall. Agerandet har varit i strid med Östersundshems sponsringspolicy och det kan inte uteslutas att det har varit till ekonomisk skada för Östersundshem.

Vi har också identifierat tillfällen där det kan ifrågasättas om upphandling av leverantörer skett på objektiva affärsmässiga grunder eller om f.d. VD:s privata relationer och tidigare affärsrelationer har påverkat valet av leverantör. Vi har dessutom uppmärksammat att Östersundshem har köpt tjänster direkt av personer som tillsammans med f.d. VD är föremål för EBM:s utredning. Antingen direkt av deras enskilda firmor eller där de har agerat som ombud/företrädare för ett entreprenadbolag.

Detta väcker frågor om Östersundshem på något sätt har varit involverat i det förfarande om osanna fakturor för finansiering av bidrag till ÖFK som utreds av EBM. Det skulle ha kunnat ske genom överfakturering av utförda entreprenader och tjänster eller utställande av oriktiga fakturor¹. Vi har därför granskat ett antal entreprenader där företag med koppling till de tre personer som är föremål för EBM:s utredning förekommer. Vi har också granskat andra affärsförbindelser där f.d. VD enligt uppgift ska ha varit särskilt drivande.

¹ Fakturor som inte speglar något verkligt tillhandahållande av varor eller tjänster i enlighet med fakturabeskrivningen.

Vi har i vårt arbete, efter överenskommelse med Östersundshem, utbytt information med PEAB koncernen². Syftet med informationsutbytet har varit att försöka följa transaktionerna från Östersundshems upphandling av totalentreprenör ned till dennes underentreprenör.

Genom informationsutbytet och våra iakttagelser i övrigt har vi sett indikationer på att Östersundshem kan ha varit en del av den kedja av transaktioner som är föremål för EBM:s utredning. Vi har under vår granskning tagit del av uppgifter som indikerar att oriktiga fakturor kan ha belastat projekt hos PEAB Anläggning AB där Östersundshem har varit beställare. PEAB Anläggning AB:s kostnader för sådana fakturor kan således ha vidarefakturerats till Östersundshem.

² En av de personer som är föremål för EBM:s utredning är anställd inom PEAB-koncernen.

2 Bakgrund och förutsättningar för granskningen

2.1 Bakgrund

Den 17 april frihetsberövades Östersundshems f.d. VD av EBM, och efter förhör delgavs han misstanke om brott (grovt bedrägeri och medhjälp till grovt bokföringsbrott). Den 19 april släpptes han, men misstankarna kvarstod. Samma dag sa han upp sig från sin position som VD med omedelbar verkan, vilket styrelsen accepterade.

I samband med frihetsberövandet av f.d. VD gjordes en husrannsakan på hans kontor på Östersundshem och hans arbetsdator beslagtogs.

I anslutning till den utredning som EBM utför har ytterligare två personer frihetsberövats. PEAB har i media bekräftat att en av dessa två är anställd hos PEAB. Den andra personen har i media betecknats som en Sollefteåföretagare, ("PEAB-mannen" respektive "Sollefteåföretagaren").

Styrelsen beslutade den 20 april att låta genomföra en extern genomlysning av Östersundshems ekonomiska transaktioner rörande ett antal entreprenader och samarbeten. Styrelsen beslutade vidare att granskningen skulle genomföras av bolagets externa revisorer.

Östersundshem gav därefter EY uppdraget att genomföra en granskning enligt ovan.

2.2 Syfte

Det övergripande syftet med vår granskning är att ge Östersundshem klarhet i om det finns något samband mellan att f.d. VD delgavs misstanke om brott och hans tjänst på Östersundshem.

2.3 Metod och genomförande

Vår granskning har enligt överenskommelse med Östersundshem innefattat följande:

- Bakgrundsundersökning avseende f.d. VD. Syftet med bakgrundsundersökningen har varit att efterforska vilka bolagsengagemang f.d. VD har haft utöver sitt uppdrag som VD för Östersundshem. Särskilt med avseende på kopplingar till de andra två personer som är föremål för EBM:s utredning.
- Partiella bakgrundsundersökningar av de andra två personer som är föremål för EBM:s utredning i syfte att fastställa bolagsengagemang och vissa uppgifter om deras verksamheter.

- Genomgång av ett antal affärsförbindelser som Östersundshem har, främst avseende nybyggnation och större renoveringsprojekt, inkluderande granskning av upphandlingsförfarande, avtal och fakturering från leverantörerna. Syftet har varit att kontrollera om kostnaden för projekten överensstämmer med avtalade och levererade beställningar. Valet av affärsförbindelser som omfattas av granskningen har skett i samråd med Östersundshem. Vilka affärsförbindelser som har omfattats av vår granskning framgår av nedan avsnitt 6. För denna del har vi haft egen tillgång till Östersundshems leverantörsreskontra och inskannade fakturor. Upphandlingsdokument och avtal har tillhandahållits av Östersundshem efter förfrågan.
- Genomgång av Östersundshems sponsorkontrakt med ÖFK, där f.d. VD samtidigt har varit ordförande. Syftet med granskningen är att se om avtalen och kostnaden för sponsorskapet är i enlighet med styrelsens beslut. Granskningen har också omfattat andra förbindelser mellan ÖFK och Östersundshem.
- Granskning av elektronisk information genom forensisk genomsökning av f.d. VD:s tjänstedator, samt av vice VD och f.d. VD:s e-post filer på bolagets server. Syftet har varit att efterforska e-post och dokument av betydelse för vår granskning enligt ovan. Efterforskningen har främst gjorts genom sökningar utifrån begrepp och namn med anknytning till våra granskningspunkter enligt ovan.
- Intervjuer av nyckelpersoner hos Östersundshem har genomförts i syfte att närmare förstå tillämpning av policys och bakgrunden till transaktioner där det har varit nödvändigt.
- Granskning av anteckningar funna på f.d. VD:s tjänsterum.

2.4 Avgränsning

Vår granskning är begränsad till att avse de transaktioner och avtalsförhållanden som vi har kommit överens med Östersundshem om att granska. Urvalet och omfattningen av vår granskning har gjorts efter bedömd risk³. Granskningen har avsett perioden från den 1 januari 2014 till och med den 19 maj 2018.

Vår granskning är baserad på det underlag vi har tagit del av från Östersundshem och från PEAB koncernen. Vi har för vår granskning förutsett att vi har haft tillgång till allt för Östersundshem AB tillgängligt material och att inga avtal eller annan dokumentation av vikt inte har gjorts tillgängliga för oss.

Till den del vi har tagit del av uppgifter från PEAB koncernens för vår granskning har vi inte haft möjlighet att själva bekräfta uppgifternas riktighet.

³ Baserat på erfarenhet och vår informationsinhämtning under granskningen.

I denna rapport redogör vi bara för de observationer vi enligt överenskommelse med Östersundshem kan redogöra för med hänsyn till den pågående förundersökningen avseende Östersundshems f.d. VD, PEAB-mannen, och Sollefteåföretagaren.

Uppdraget är inte att betrakta som en lagstadgad revision enligt ISA⁴ eller översiktlig granskning enligt ISRE⁵ med syfte att bestyrka den ekonomiska redovisningen eller de granskade rutinerna och kan inte åberopas som sådan.

Rådgivningen i sin helhet samt innehållet av våra rapporter utgör inte någon juridisk rådgivning.

2.5 Konfidentialitet

Denna rapport är endast avsedd att användas internt inom Östersundshem AB.

EY tar inte något ansvar för om rapporten används av någon annan eller i något annat syfte.

4 International Standards on Auditing

5 International Standards on Review Engagements

3 Östersundshemskoncernen

Östersundshem AB är ett helägt dotterbolag till Östersunds Rådhus AB som i sin tur ägs av Östersunds kommun.

Under Östersundshem finns Östersundshem Holding AB och Björnvaktaren AB. Björnvaktaren ska driva fastighetsförvaltning och konferens- och vandrarhemsverksamhet. Holdingbolaget är moderbolag till Östersundshem Exploatering AB och Östersundshem 2-15 AB⁶.

Östersundshem Exploatering AB och Östersundshem 2-15 AB är Östersundshems bolag för genomförande av olika byggnadsprojekt. Det är i huvudsak i dessa bolag Östersundshemskoncernen bedriver den typen av verksamhet.

Figur 1: Organisationsschema Östersundshemskoncernen



Före detta VD:s uppdrag som VD för koncernen varade under perioden den 1 januari 2014 fram till den egna uppsägningen den 19 april 2018.

För vår granskning har vi behandlat Östersundshemskoncernen som en enhet och vi refererar till den som Östersundshem⁷. Det oavsett vilket bolag i koncernen som har ingått ett specifikt avtal eller tagit emot en viss faktura. Vi har genom Östersundshems ekonomisystem haft tillgång till inkomna fakturor för hela koncernen.

⁶ Under den granskade perioden har Östersundshem 3 AB sålts och ingår därmed inte längre i koncernen.

⁷ Utifrån vår kunskap om koncernen och dess ledning och styrning saknar det, utifrån syftet med vår granskning, betydelse i vilket av koncernbolagen en viss transaktion ägt rum eller ett avtal slutits.

4 Före detta VD, bolags- och personkopplingar

4.1 Bakgrundsundersökning

Östersundshems före detta VD anställdes den 1 januari 2014. Innan dess var han VD för PEAB-ägda Fältjägaren Fastigheter AB som även det är ett fastighetsbolag med fastigheter i Östersund.

Före detta VD lämnade posten som VD för Östersundshem den 19 april 2018 till följd av att han av EBM pekats ut som misstänkt, tillsammans med två andra personer, för inblandning i bedrägeri och bokföringsbrott. De andra två personerna kan, i enlighet med medias rapportering om fallet, benämnas PEAB-mannen och Sollefteåföretagaren.

EBM:s utredning avser ett upplägg där PEAB Anläggning AB ("PEAB Anläggning", eller "Anläggningsbolaget") har fakturerats för arbeten som inte har utförts. Brottsutbytet ska därefter, genom ett sponsoravtal, ha förmedlats från det fakturerande företaget till ÖFK där f.d. VD är ordförande. Vad vi har erfarit misstänker även EBM att beloppen har vidarefakturerats till Östersundshem.

Transaktionerna granskas förutom av EBM av Skatteverket. Av en ansökan om betalningssäkring som Skatteverket har lämnat till förvaltningsrätten i Härnösand⁸ framgår det att inte hela det belopp som PEAB Anläggning har betalat, motsvarande de oriktiga fakturorna, har vidareförmedlats till ÖFK. För åren 2014 och 2015 har endast ca 4,6 mkr av totalt 8,3 mkr vidareförmedlats från det fakturautställande bolaget till ÖFK. Vem som har tillgodogjort sig mellanskillnaden om 3,7 mkr är för oss okänt.

Under tiden f.d. VD innehaft posten vid Östersundshem har han även haft nedanstående externa⁹ bolagskopplingar¹⁰.

⁸ Härnösands FR, 1305-18 Dom 2018-03-29.

⁹ Utanför Östersundshemskoncernen.

¹⁰ Sammanställningen är baserad på uppgifter från Bolagsverket och på dokumentation från Östersundshem och avser bara formella engagemang under perioden den 1 januari 2014 till och med den 19 maj 2018. Eventuella förändringar i engagemangen efter den 19 maj har inte arbetets in i rapporten.

Tabell 1: Bolagskopplingar för f.d. VD

Organisation	Org Nr	Roll
Alma Sjöutsikt AB	556848-5030	Firmatecknare
SDAB Förvaltning AB	556891-9772	Styrelseledamot
DAKI AB	556861-2336	Styrelseledamot
Reaxcer AB	556687-8855	Styrelseledamot 2014-07-30 - 2017-06-19
Östersunds FK Elitfotboll AB	559084-7777	VD 2016-12-23 - 2017-01-17
Östersunds Sport och Eventarena AB	556707-0239	Styrelseledamot, 2006-08-23 - 2015-03-25
Conifa Östersund AB	556906-7134	Ordförande, 2013-05-08 - 2014-08-29
Nockt AB	556823-3653	Verklig huvudman
MADA Åre AB	556997-7431	Aktieägare, 50 %
Östersunds Fotbollsklubb		Ordförande
Östersunds Ishockeyklubb		Styrelseledamot (- 2015)

Före detta VD har vid flera tidpunkter informerat styrelsen i Östersundshem om sina externa engagemang. Styrelsen har i samtliga fall godkänt de engagemang som har rapporterats.

För engagemanget i ÖFK kan det noteras att styrelsen vid ett möte 2015 särskilt uttryckt att f.d. VD:s engagemang i fotbollsklubben är positivt för Östersund.

Vad gäller f.d. VD:s engagemang i Nockt AB framgår det av anteckningar från ett styrelsemöte 2014 att han har bekräftat att han inte har någon operativ roll i bolaget. Vid ett styrelsemöte 2015 redovisades ingen förändring i detta avseende.

De till styrelsen redovisade förhållandena motsägs dock av ett e-postmeddelande från en av Nockt AB:s leverantörer som vi har uppmärksammat vid vår granskning. Enligt detta meddelande saknar leverantören betalning på fakturor som enligt e-

postkorrespondensen skickats till Östersundshems f.d. VD:s postbox i Sollefteå. Fakturakopior skickades därför per e-post till f.d. VD.

Sollefteåföretagaren som förekommer i EBM:s utredning förekommer också med koppling till följande av f.d. VD:s bolagsengagemang.

Tabell 2: Bolagskopplingar för Sollefteåföretagaren

Organisation	Org Nr	Roll
SDAB Förvaltning AB	556891-9772	Styrelsesuppleant
DAKI AB	556861-2336	Styrelsesuppleant
Alma Sjöutsikt AB	556848-5030	VD, 2011-06-22-2018-01-25
Nockt AB	556823-3653	VD, 2011-02-08-2016-10-27

Därutöver har Sollefteåföretagaren följande bolagskopplingar och verksamheter av relevans för vår granskning.

Tabell 3: Sollefteåföretagarens egna bolag och verksamhet

Organisation	Org Nr	Roll
Ådalens Stadsbud	xxxxxx-xxxx	Enskild firma
Nordic Moving AB	556538-6736	Styrelseledamot

Nordic Moving AB ("Nordic Moving") är det företag som utpekats som det bolag som ställt ut de eventuellt oriktiga fakturorna till PEAB Anläggning.

För PEAB-mannen har vi inte hittat några relevanta bolagsengagemang. Han förekommer så vitt vi har kunnat utröna endast som företrädare för PEAB Anläggning gentemot Östersundshem.

4.2 E-postgranskning

Inom ramen för vårt uppdrag har vi tagit del av f.d. VD:s och vice VD:s e-post, samt f.d. VD:s arbetsdator. Den information av relevans för vår granskning som vi har

kunnat hitta i materialet ingår i vår analys i respektive avsnitt nedan. Viss information är av mer allmän karaktär utan att kunna härledas till en specifik leverantör eller faktura och vi redogör därför för den här.

Vi har tagit del av en e-postkonversation mellan f.d. VD och vice VD från den 28 februari 2014. Konversationen är alltså från den tid när f.d. VD nyligen tillträtt som VD för Östersundshem och vice VD fortfarande var fastighetschef för Fältjägaren Fastigheter AB.

Konversationen avser fakturor från "Moving", sannolikt Nordic Moving AB¹¹, som av konversationen att döma har skickats till Fältjägaren Fastigheter AB och där det har uppstått frågetecken om hur dessa ska hanteras. Östersundshems vice VD, dåvarande fastighetschef hos Fältjägaren Fastigheter AB, vill ha hjälp från f.d. VD med hanteringen och hur fakturorna ska förklaras för redovisningsansvarig.

Före detta VD ger förslag på hantering och meddelar att någon förklaring till redovisningsansvarig inte är möjlig eftersom syftet med fakturorna är att "få in slantar till ÖFK".

Mailkonversationen saknar direkt koppling till någon transaktion hos Östersundshem, men den illustrerar modus operandi och rollfördelningen, och vad syftet varit med fakturorna. Den är också av relevans eftersom den visar att f.d. VD varit engagerad i upplägget med fakturorna från Nordic Moving AB till Fältjägaren Fastigheter AB även efter att han tillträtt som VD för Östersundshem.

Under vår e-postgranskning har det också framkommit att Sollefteåföretagaren varit medbjuden på resor som har anordnats av ÖFK under tiden f.d. VD varit ordförande. Före detta VD har också deltagit på dessa resor i egenskap av ordförande för ÖFK.

I vår granskning av e-postmeddelanden på f.d. VD:s arbetsdator har vi uppmärksammat flera e-postmeddelanden mellan bl.a. Sollefteåföretagaren och f.d. VD avseende olika affärsrelaterade angelägenheter med kopplingar till de bolag som de båda har kopplingar till. Bland meddelandena finns instruktioner från f.d. VD om hur Sollefteåföretagaren ska fakturera och instruktioner för kontoöverföringar.

¹¹ Vi har inte kännedom om något annat företag med Moving i namnet och som har ingått i något upplägg för att "få in slantar till ÖFK".

5 Östersunds Fotbollsklubb

5.1 Introduktion

Östersundshem har sedan 2014 sponsrat ÖFK. För sponsringen har Östersundshem varje år ingått ett avtal med ÖFK där det framgår vad Östersundshem sponsrar med respektive vad de ska få för motprestation från ÖFK.

Vi har granskat om sponsoravtalet har tillkommit på ett korrekt sätt, om det har följts, och om det finns några andra överenskommelser eller transaktioner mellan ÖFK och Östersundshem som inte framgår av sponsoravtalet.

5.2 Sponsringspolicy

Östersundshem har en sponsringspolicy som sätter ramarna för hur företaget ska förhålla sig till sponsringsförfrågningar och vilken typ av åtaganden som får förekomma.

Den övergripande principen för Östersundshems sponsringsåtaganden är att sponsring ska vara ett strategiskt verktyg för att skapa trygghet i Östersundshems bostadsområden och stärka varumärket Östersundshem. All sponsring ska ske på affärsmässiga grunder baserade på ömsesidighet där den motprestation som Östersundshem erhåller ska stå i relation till sponsringsåtagandet. Rena gåvor får enligt policyn inte förekomma.

Enligt policyn ska också alla sponsringsåtaganden dokumenteras genom skriftliga avtal.

Totalt får sponsringsbeloppet per år uppgå till maximalt 2 000 000 kr varav maximalt 20 % får gå till ett specifikt åtagande. Endast styrelsen får besluta om åtaganden över 20 % av det totala sponsringsbeloppet.

5.3 Sponsoravtalet

5.3.1 Tillkomsten av sponsorförhållandet

Som framgår ovan har Östersundshem sponsrat ÖFK sedan 2014. Det första sponsoravtalet mellan Östersundshem och ÖFK tillkom i mars det året.

Vi har i våra samtal med olika personer på Östersundshem erfarit att sponsoravtalet tillkom på f.d. VD:s initiativ och att han var pådrivande i frågan. Intrycket som de

personer vi har pratat med på Östersundshem har förmedlat är att processen från att f.d. VD först lyfte frågan om sponsring till att ett avtal fanns på plats var kort.

I vår granskning av f.d. VD:s e-post har vi även hittat e-postkorrespondens från början av 2014 där det framgår att f.d. VD tämligen omgående efter att ha tillträtt som VD för Östersundshem började efterforska sponsringpolicy och vilka sponsringsåtagande Östersundshem hade.

5.3.2 Sponsravtalen som sådana

Vi har för vår granskning tagit del av de sponsravtal som Östersundshem har ingått med ÖFK för åren 2014 till och med 2018.

Ansvarig för att förhandla fram avtalen med ÖFK har varit Östersundshems kommunikationschef. Avtalen har sedan förankrats i Östersundshems styrelse efter beredning i styrelsens sponsringsgrupp. Avtalen har skrivits under av Östersundshems styrelseordförande efter föredragande av kommunikationschefen¹².

Vi har fått uppgifter från Östersundshem om att f.d. VD inte har varit närvarande under de delar av styrelsemötena där sponsravtalet med ÖFK har behandlats. Bakgrunden till det har enligt uppgift varit att Östersundshems styrelse har velat distansera f.d. VD från alla mellanhanden mellan Östersundshem och ÖFK mot bakgrund av hans engagemang som ordförande i ÖFK.

För åren 2014 till och med 2015 har avtalen inneburit att Östersundshem har åtagit sig att till ÖFK betala 350 000 kr per år. För 2016 ingicks ett nytt sponsravtal och åtagandet höjdes till 500 000 kr. 2017 och 2018 har Östersundshem sponsringsåtagande fortsatt legat på 500 000 kr per år. Jämfört med övriga sponsravtal som Östersundshem har ingått med andra föreningar är åtagandet gentemot ÖFK det största.

För ÖFK innehåller avtalen ett antal åtaganden om motprestationer som de ska tillhandahålla Östersundshem. Innehållet i dessa åtaganden har förändrats över åren men har exempelvis inkluderat reklam för Östersundshem på matchtröjor, intervjujuskärmar och i matchprogram, rättigheter till evenemang och nätverksträffar samt vissa möjligheter att använda sig av spelartruppen i marknadsföringssyfte. Det har också inkluderat rätt att använda sig av ÖFK:s spelare och tränare för olika event som till exempel ungdomsträningar för Östersundshems hyresgäster.

¹² För ÖFK har olika personer skrivit under avtalen. Inte vid något tillfälle är det f.d. VD som har skrivit under något avtal.

Östersundshem har därutöver även fått tillgång till rabatterade matchbiljetter för sina hyresgäster.

Vid samtal med medarbetare på Östersundshem har det framkommit att man från företagets sida är nöjd med villkoren i det nu gällande sponsoravtalet. Det har också framkommit att Östersundshem har fått höra av ÖFK:s övriga sponsorer att Östersundshems avtal med ÖFK är för förmånligt för bolaget.

Vi har inte tagit del av några uppgifter som tyder på att ÖFK inte har följt sina åtaganden enligt avtalet.

5.4 ÖFK:s nyttjande av en sporthall

Under vår granskning har det framkommit att ÖFK disponerar en sporthall som tillhör Östersundshem. Sporthallen är belägen i Stadsdel Norr på det gamla I5-området. Sporthallen ingick som tillgång i Östersundshem förvärv av bolaget Fältjägaren 8 AB, sedermera Östersundshem exploatering AB, från PEAB Holding AB. Fastigheterna som paketerades i Fältjägaren 8 AB tillhörde före förvärvet Fältjägaren 7 AB där f.d. VD var VD fram till dess att han tillträdde som VD för Östersundshem.

Tidigare har sporthallen varit tillgänglig för bokningar för vem som helst kvällstid och helger¹³. Sedan 18-21 april 2017¹⁴ disponeras den i princip uteslutande av ÖFK dessa tider. Till den del hallen disponeras av ÖFK har vi fått uppgift om att de tar emot bokningar från tredje part.

Villkoren för ÖFK:s nyttjande av sporthallen är inte helt tydliga eftersom det, såvitt vi har fått erfara, saknas ett skriftligt avtal. Vi har dock fått förklarat för oss, av medarbetare på Östersundshem, att f.d. VD under vintern/våren 2017 lämnat ett direktiv att inga bokningar av sporthallen skulle få ske utan medgivande av honom. Istället skulle ÖFK disponera hallen och själva ombesörja bokningar från tredje part. Överlämningen av bokningshanteringen skedde, enligt uppgift från Östersundshem, under perioden den 18-21 april 2017.

Vi har mot bakgrund av ovanstående efterforskat e-post för att försöka bekräfta händelseförloppet. Vi har under våra efterforskningar hittat e-post mellan företrädare för ÖFK och f.d. VD av vilka det framgår att man även från ÖFK efterfrågar förtydliganden om dispositionsrätten och ansvarsfördelningen för underhåll och andra kostnader.

¹³ Dagtid nyttjas hallen i skolverksamhet.

¹⁴ Exakt datum har inte kunnat erhållas från Östersundshem.

Vi har i vår e-postgranskning inte hittat något som tyder på att ett skriftligt avtal faktiskt upprättats.

Under vår e-postgranskning har vi även hittat ett e-postmeddelande från den 5 september 2016 till f.d. VD från en medarbetare vid Östersundshem som frågar om en bokning för ÖFK får läggas in. Frågan motiveras av ett direktiv från vice VD att inga bokningar av sporthallen får göras utan godkännande från f.d. VD.

Meddelandet kan tolkas som att ÖFK:s, i princip exklusiva, nyttjanderätt till sporthallen uppkommit redan under 2016.

Den redovisning av intäkter och kostnader hänförliga till sporthallen som vi har tagit del av från Östersundshem visar att hallen under flera år drivits med förlust. De inkomster Östersundshem har haft från hallen är huvudsakligen från de skolor som har hyrt den dagtid. Se tabell nedan.

Tabell 4: Intäkter och kostnader för Sporthallen

Tidsperiod	Kostnader	Intäkter	Netto
(okt-dec) 2014	-357 009	243 869	-113 140
2015	-1 395 129	1 160 344	-234 785
2016	-1 145 575	1 177 737	32 162
2017	-972 219	835 110	-137 109
(jan-apr) 2018	-179 315	243 752	64 437
Summa	-4 049 247	3 660 812	-388 435

Östersundshem har, under inget av åren 2014 till och med 2018, haft några intäkter hänförliga till ÖFK:s nyttjande av sporthallen. Till följd av hur bokningssystemet för sporthallen är konstruerat har vi inte kunnat kontrollera om, eller i vilken omfattning, ÖFK har disponerat hallen före april 2017.

Vi har fått bekräftat av Östersundshem att bolaget fortfarande ansvarar för underhållskostnaderna avseende sporthallen och hanterar inkommande felanmälningar. Något som också framgår av de i Östersundshem bokförda kostnaderna avseende sporthallen (se ovan tabell).

5.5 Samarbete Glada Hudik och ÖFK

Den 8 januari 2018 annonserades det i media att ÖFK och Glada Hudik-teatern skulle inleda ett samarbete. Samarbetet skulle ske inom ramen för ÖFK:s kultursatsning.

Under vår granskning har det framkommit att Östersundshem i december 2017¹⁵ köpte 150 biljetter till Glada Hudik-teaterns uppsättning i Östersund à 443 kr. Östersundshem betalade 66 509 kr för biljetterna plus 4 200 kr serviceavgift, således 70 709 kr exklusive moms totalt.

I samtal med medarbetare hos Östersundshem AB har det framkommit att biljettinköpet har gjorts på f.d. VD:s initiativ. Enligt uppgift har f.d. VD berättat att han kommit överens med företrädaren för Glada Hudik att Östersundshem skulle köpa 300 biljetter till föreställningen i Östersund. Det faktiska antalet biljetter som köpts in har sedermera, som framgår ovan, minskat till 150 st.

5.6 Sammanfattning och våra iakttagelser

Vi har utifrån den granskning vi har gjort inte kunnat identifiera några brister i de sponsringsavtal som finns mellan Östersundshem och ÖFK i förhållande till sponsringspolicyn eller i hanteringen av avtalen. Vi har inte heller, utifrån de samtal vi har haft med medarbetare hos Östersundshem, hittat några tecken på att ÖFK inte har fullgjort sina åtaganden enligt avtalet.

Avseende övriga mellanhavanden mellan ÖFK och Östersundshem samt f.d. VD:s roll i förhållande till dessa vill vi däremot delge några iakttagelser.

Före detta VD har beslutat att ÖFK utan avgift ska få disponera en sporthall som tillhör Östersundshem. En nyttjanderätt som anmärkningsvärt inte reglerats i något skriftligt avtal och som närmast är att betrakta som ett sponsringsåtagande, utan motprestation, för Östersundshem. Östersundshems sponsringspolicy föreskriver att alla överenskommelser om sponsring ska regleras i skriftliga avtal vilket inte, vad vi har erfarit, har skett i detta fall.

Det är också, sett till överenskommelsen som sådan, anmärkningsvärt att det, så vitt vi har vetskap om, inte finns någon motsvarande motprestation från ÖFK för rätten att disponera sporthallen. Givet att överenskommelsen kan betraktas som ett sponsringsförhållande står den därmed i direkt strid med Östersundshems sponsringspolicy som föreskriver att sponsring ska ske på affärsmässiga grunder och att rena bidrag inte ska förekomma.

¹⁵ Fakturan från Mikael Jernberg Produktion AB ankom den 13 december 2017.

Vad gäller inköpet av biljetter till Glada Hudik-teaterns föreställning i Östersund finner vi tidpunkten för f.d. VD:s direktiv om att biljettinköpet ska göras och offentliggörandet av samarbetet mellan Glada Hudik-teatern och ÖFK intressant. Det kan inte uteslutas att det finns ett samband mellan Östersundshems biljettköp och de då pågående diskussionerna mellan ÖFK och Glada Hudik-teatern. Vi har dock inte insyn i varken ÖFK eller Glada Hudik-teatern varför vi inte med säkerhet kan säga vilka diskussioner som föregått å ena sidan samarbetsavtalet och å andra sidan Östersundshems biljettköp och vilken roll f.d. VD har haft i det förstnämnda.

6 Granskning av leverantörer

6.1 Introduktion och urval av leverantörer

Tillsammans med Östersundshem har vi valt ut ett antal av Östersundshems leverantörer för granskning. Granskningen har avsett hur upphandlingen har skett, de avtal som ingåtts, samt huruvida leverantörernas fakturering överensstämmer med upphandling och avtal. Kontrollen har avsett både vad leverantörerna har fakturerat för och hur mycket som de har fakturerat.

Urvalet avser leverantörer där Östersundshem eller vi har identifierat en koppling till f.d. VD eller till någon av de andra två personer, PEAB-mannen respektive Sollefteåföretagaren, som varit föremål för EBM:s utredning. I urvalet ingår också företag som har arbetat i projekt där f.d. VD varit särskilt drivande.

De leverantörer som har ingått i granskningen är följande:

- PEAB Anläggning AB
- PEAB Sverige AB
- Pilgrimsta Hus Bygg AB
- Ådalens stadsbud
- Reaxcer AB
- QPark AB

Syftet med vår granskning i denna del är att utreda om det har förekommit några oegentligheter i samband med upphandling, avtalslutande och/eller fakturering av dessa leverantörer.

I detta avsnitt presenterar vi de iakttagelser vi har gjort av relevans för syftet med vår granskning enligt ovan avsnitt 2.2.

Avseende QPark och Reaxcer har vi inte gjort några relevanta iakttagelser varför vi inte redogör närmare för dessa affärsrelationer.

6.2 Upphandlingspolicy

Östersundshem har en upphandlingspolicy som är styrande i allt upphandlingsarbete och alla relationer med Östersundshems leverantörer.

Syftet med policyn är bland annat att säkerställa att inköp av tjänster och varor sker till lägsta pris samt att Östersundshem ska bidra till en rättvis konkurrens och god affärsetik.

Policyn uppställer, utöver de övergripande principerna, vissa mer konkreta krav på hur upphandlingar ska ske. De som är särskilt värda att notera är:

- Tjänstemän ska inte ha personliga intressen hos leverantörer som kan påverka upphandlingen.
- Vid upphandling av entreprenör ska krav ställas på att deras anställda, av konkurrens- och sociala skäl ska ha lön, pensionsavsättning samt andra förmåner i enlighet med vad kollektivavtal föreskriver. Eventuella underentreprenörer berörs även av detta.

Vid direktupphandling gäller särskilt att Östersundshem alltid ska:

- Förvissa sig om att ett angivet pris är rimligt, exempelvis genom prisjämförelse.
- Dokumentera direktupphandlingen om kontraktets värde överstiger 100 000 kr.

6.3 PEAB Anläggning AB

6.3.1 Inledning

Anläggningsbolaget har anlåtats av Östersundshem för markarbeten i samband med flera projekt. De projekt som omfattas av vår granskning är:

- Jägarvallsvägen, Jägarvallen/infrastruktur, Infanterigatan, Område C4 och Tallåsen
- Attefallshusen
- Remonthagen, kedjehus

Dessa projekt utgör några av de större entreprenadprojekt som Östersundshem har påbörjat sedan f.d. VD tillträdde som VD.

Attefallshusen är ett särskilt uppmärksammat projekt i media och där konkurrensverket har riktat kritik mot hur Östersundshem upphandlat entreprenaderna. Östersundshem har därför bett oss att granska detta projekt.

6.3.2 *Projekten Jägarvallsvägen, Jägarvallen/infrastruktur, Infanterigatan, Område C4, Tallåsen*

Projekten Jägarvallsvägen, Jägarvallen/infrastruktur, Infanterigatan, Område C4 och Tallåsen ingick i Östersundshems förvärv av Fältjägaren 8 AB från PEAB. Förvärvsavtalet är daterat den 16 april 2014.

I förvärvet av Fältjägaren 8 AB ingick även det avtal Fältjägaren 7 AB ingått med Anläggningsbolaget om ett antal arbeten. Det avtal vi tagit del av är ett avtal om förtroendeentreprenad och innehåller inte någon närmare specifikation av vilka arbeten som faktiskt ska utföras. Avtalet är daterat den 15 augusti 2013. Avtalet är undertecknat av Östersundshems f.d. VD i egenskap av dåvarande VD för Fältjägaren 7 AB, för Anläggningsbolaget är avtalet undertecknat av PEAB-mannen.

Enligt uppgift från Östersundshem har f.d. VD och vice VD varit ansvariga för, och själva skött, mycket av hanteringen i dessa projekt.

Såvitt vi har fått erfara¹⁶ finns det inte något underlag, utöver avtalet om förtroendeentreprenaden, för projekten bevarade. Det har alltså inte varit möjligt för oss att följa upp vad det faktiskt är Anläggningsbolaget har fakturerat för och därmed verifiera faktureringen gentemot avtal och underliggande kalkyler och betalningsplaner. Totalt omfattar faktureringen avseende projekten från Anläggningsbolaget till Östersundshem 53,9 mkr ink. moms sedan den 4 juni 2014.

Fakturorna för dessa projekt har hanterats av f.d. VD och vice VD. De har också förekommit som Östersundshems referenser på fakturorna från Anläggningsbolaget.

Under vår granskning har vi tagit del av anteckningar som återfunnits på f.d. VD:s kontor och som enligt uppgift från Östersundshem är skrivna med f.d. VD:s handstil¹⁷. Anteckningarna innehåller uppgifter om transaktioner eller fakturering mellan ett antal olika bolag. Däribland PEAB Anläggning. Vi har under vår granskning kunnat identifiera transaktioner motsvarande de som återfinns i anteckningarna.

Vi har också tagit del av e-postkorrespondens som visar att betalplaner justerats för att motsvara fakturor som redan skickats från Anläggningsbolaget till Östersundshem.

Till grund för vår granskning ligger också de uppgifter vi har erhållit från PEAB-koncernen avseende deras pågående granskning av dessa projekt.

Vår sammantagna bedömning utifrån de anteckningar och annat material vi har tagit del av från Östersundshem och de uppgifter vi har tagit del av från PEAB koncernen är att det finns indikationer på att Anläggningsbolaget kan ha tagit emot oriktiga fakturor från Nordic Moving som sedan vidarefakturerats till Östersundshem.

¹⁶ Telefonsamtal med Östersundshem den 18 maj 2018.

¹⁷ Enligt uppgift från deltagande personer från Östersundshem vid uppstartsmöte i Östersund den 26 april.

Av hänsyn till den pågående förundersökningen och efter överenskommelse med Östersundshem preciserar vi inte grunderna för vår bedömning närmare i denna rapport.

6.3.3 Attefallshus

Östersundshem beslutade under vintern/våren 2015-2016 att uppföra 100 s.k. attefallshus¹⁸ för att möta ett förväntat ökat bostadsbehov i kommunen. Totalt har Östersundshem uppfört 92 attefallshus¹⁹. Därutöver har Östersundshem under 2018 påbörjat uppförande av ytterligare hus. Totalt kommer det att uppföras 100 attefallshus.

Enligt uppgift²⁰ var Östersundshems f.d. VD särskilt drivande i beslutet att upphandla attefallshusen. Under projektets gång har emellertid andra anställda hos Östersundshem ansvarat för tidplan, fakturagranskning, och kontakten med entreprenörerna.²¹

Anläggningsbolaget direktupphandlades enligt uppgift från Östersundshem för markarbeten för att möjliggöra uppförandet av de första attefallshusen²². Vi har inte tagit del av någon dokumentation avseende denna direktupphandling. Vi har inte heller tagit del av något avtal motsvarande direktupphandlingen. Enligt uppgift från en medarbetare hos Östersundshem kan markentreprenaden i uppstartsskedet ha gjorts med stöd av ett ramavtal Östersundshem hade med Anläggningsbolaget. Vi har inte tagit del av något sådant ramavtal eller motsvarande avrop.

Ett förenklat upphandlingsförfarande inleddes under projektets gång den 23 september 2016. Upphandlingen resulterade i att Anläggningsbolaget tilldelades uppdraget och därmed rätten att utföra även kvarvarande markentreprenader.

Enligt det upphandlingsprotokoll vi har tagit del av var Anläggningsbolagets anbud lägre än konkurrenternas. Utvärderingspriset enligt Anläggningsbolagets anbud beräknas till 2 250 710 kr medan närmaste konkurrents utvärderingspris uppgår till 2 963 296 kr. Utvärderingspriset ska motsvara upphandlat markarbete för 60 attefallshus fördelade på sju områden jämte ett schablonmässigt antal timmar tillägsarbete på löpande räkning.

Den formella beställningen till följd av upphandlingen är daterad den 25 oktober 2016. Beställningen motsvarar det anbud som Anläggningsbolaget lämnat.

¹⁸ <https://sv.wikipedia.org/wiki/Attefallshus>.

¹⁹ Enligt kalkyler vi har tagit del av från Östersundshem och enligt uppgift från Östersundshems hemsida om bygglov för Skifteslaget 1.

²⁰ Från medarbetare hos Östersundshem.

²¹ Bekräftat i samtal med medarbetare hos Östersundshem.

²² Se även nedan avsnitt 6.5.3 om upphandlingen av Pilgrimstahus Bygg AB för uppförandet av attefallshusen.

Beställningen innehåller, i enlighet med förfrågningsunderlaget och Anläggningsbolagets anbud, definierade styckpriser för olika aktiviteter. Den totala kostnaden för entreprenaden är således beroende på antalet hus, antalet områden husen byggs i, hur många meter VA-ledning som läggs, antalet vattenmätarbrunnar och antalet meter fiber som ska dras.

Östersundshems beställning till Anläggningsbolaget har för Anläggningsbolagets accepterats och undertecknats av den person vi har identifierat som PEAB-mannen. Detsamma gäller Anläggningsbolagets anbud i upphandlingen. För Östersundshem har beställningen undertecknats av en behörig medarbetare.

Totalt har Anläggningsbolaget fakturerat Östersundshem 5,7 mkr för de aktuella markarbetena.

Till direktupphandlingen har vi kunnat hänföra fakturor om totalt 2,9 mkr varav ÄTA-arbeten om 26 099 kr. Fakturorna är utställda mellan den 31 maj 2016 och den 23 december 2016 och är benämnda a conto respektive slutfaktura för områdena Blomstergården 1 och 2, Trädet 1 Torvala, Körfältet och Videvägen. Totalt har det enligt det underlag vi har tagit del av uppförts 49 hus totalt i dessa fem områden.

Anläggningsbolaget har fakturerat 2,8 mkr som kan härledas till den öppna upphandlingen och Anläggningsbolagets anbud i denna. 2,4 mkr avser den fasta delen av anbudet medan resterande 0,4 mkr avser olika ÄTA-arbeten. Utöver ovan nämnda fakturor, finns det i den erhållna ÄTA-sammanställningen totalt tre poster, avseende trädfällning, vägar samt fiberskåp vid projekt Norr 1:18, som vi inte kunnat härleda till någon faktura. Posterna uppgår totalt till 164 144 kr. Totalt har markarbeten avseende 43 hus gjorts efter den öppna upphandlingen. Markarbetena har utförts i områdena Norr 1:18, Brunflo, Jamtli och Skifteslaget 1.

Kostnaden för markarbetena kan således beräknas till 72 797 kr²³ per hus för de hus som omfattats av direktupphandlingen respektive 65 836 kr²⁴ för övriga hus.

I båda fallen avviker kostnaden från de kalkyler som presenterats för Östersundshems styrelse inför beslutet om att upphandla attefallshusen, och som vi har tagit del av. I kalkylen anges en kostnad för markarbeten om 52 000 kr per hus. Som framgår ovan ingår emellertid ÄTA-arbeten i vår beräkning, dessa motsvarar 10 423 kr per hus²⁵ avseende den öppet upphandlade delen av projektet. Differensen mot tidigare kalkyl motsvaras i denna del således i huvudsak av ÄTA-arbeten.

²³ 2 911 888 kr / 49 hus = 59 426 kr per hus.

²⁴ 2 830 972 kr / 43 hus = 65 836 kr per hus.

²⁵ 448 194 kr / 43 hus = 10 423 kr

De uppgifter vi har tagit del av från medarbetare hos Östersundshem med insyn i projektet tyder på att arbetet utförts på ett korrekt sätt och att det inte förekommit några tveksamheter i utförandet eller faktureringen av arbetet.

6.3.4 Remonthagen, kedjehus

Östersundshem har under 2017 och kommer under 2018 att uppföra kedjehus i området Remonthagen i Östersund. För projektet har Östersundshem upphandlat en entreprenör för markarbeten och en entreprenör för uppförande av kedjehuset.

För markarbetena lämnade tre entreprenörer anbud. Däribland Anläggningsbolaget. Anläggningsbolagets anbud var det lägsta med en anbudssumma 4,9 mkr att jämföra med övriga två anbudsgivare som erbjöd anbudssummor på 9,8 mkr respektive 11,4 mkr. Anläggningsbolagets anbud var således anmärkningsvärt mycket lägre än konkurrenternas.

Anläggningsbolaget tilldelades uppdraget genom en beställning daterad den 1 april 2017. Beställningen bekräftades å anläggningsbolagets vägnar av PEAB-mannen. För Östersundshem skrevs beställningen på av styrelseordföranden och f.d. VD. Totalbelopp enligt beställningen är 4,9 mkr motsvarande anbudssumman enligt Anläggningsbolagets anbud.

För projektet i Remonthagen har Anläggningsbolaget fakturerat totalt 5,9 mkr. Av totalsumman avser 5,4 mkr uttagsräkning enligt betalplan. Betalplanen överstiger alltså beställningsbeloppet om 4,9 mkr med 10 %. En faktura om 0,5 mkr avser ÄTA 1-3, 5-7, och 11.

Vi har inte tagit del av någon tilläggsbeställning, uppdatera beställning, eller liknande som förklarar varför faktureringen enligt betalplan överstiger beställningsbeloppet.

Entreprenörsarvode ska, enligt upphandlingsdokumentationen vi har tagit del av, utgå enligt ABT 06²⁶ 6 kap. § 9 8a och 8b. Enligt Anläggningsbolagets anbud ska entreprenörsarvodet uppgå till 10 %. Den aktuella regleringen i ABT 06 avser beräkning av ersättning för ÄTA-arbeten enligt självkostnadsprincipen och tillämpas alltså, enligt ABT06, inte på kontraktssumman vid fastpris²⁷.

Varför Anläggningsbolaget har fakturerat 10 % mer för entreprenaden än vad Östersundshems beställning anger saknar vi således förklaring till. Vi har emellertid tagit del av muntliga uppgifter från PEAB koncernen att den första fakturan i projektet (1609834) till större delen, i själva verket, ska avse ett annat projekt. Så

²⁶ Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten. Standardavtal för totalentreprenader.

²⁷ Se även <http://byggindustrin.se/content/anbudssumma>

även om det av fakturan klart framgår att den avser projektet i Remonthagen. Det projekt fakturan egentligen ska avse är enligt uppgift från PEAB Koncernen ett av projekten i avsnitt 6.3.2.

Ovanstående fakturor har samtliga hanterats av f.d. VD och vice VD. Vice VD förekommer också som Östersundshems referens på flera av fakturorna.

Avseende ÄTA-arbeten har vi tagit del av en sammanställning över genomförda arbeten som upprättats av PEAB och tillställts Östersundshem. Enligt den ska Östersundshem ha fakturerats 1,2 mkr för ÄTA 1-3, 5-7 och 10-11. Som framgår ovan har Östersundshem inte tagit emot någon faktura avseende ÄTA 10. Enligt sammanställningen ska fakturerat belopp för ÄTA 10 uppgå till 0,7 mkr.

6.3.5 Sammanfattning PEAB Anläggning AB

I samtliga projekt som vi har granskat avseende Anläggningsbolaget har PEAB-mannen förekommit som företrädare för PEAB.

Avseende projekten Jägarvallsvägen, Jägarvallen/infrastruktur, Infanterigatan, Område C4 och Tallåsen finns det indikationer på att Östersundshem kan ha blivit överfakturerade för entreprenadarbetet.

Avseende projektet Remonthagen överensstämmer inte Anläggningsbolagets fakturering med den beställning som Östersundshem har gjort och som vi har tagit del av. Därtill är dokumenterade ÄTA-arbeten för projektet omfattande. Orsaken till differensen mellan faktureringen enligt betalningsplan och Östersundshems beställning är för oss okänd.

Avseende Attefallshuset har vi inte tagit del av något underlag som visar att Östersundshem skulle ha blivit felaktigt fakturerade. Vi noterar dock att det finns vissa frågetecken om upphandlingsförfarandet som sådant.

6.4 PEAB Sverige AB

Östersundshem har anlitat PEAB Sverige AB ("PEAB Sverige") för nybyggnadsprojekt under tiden f.d. VD arbetade hos Östersundshem. Vi har granskat följande projekt med avseende på upphandling, avtal och fakturering.

- Studentboendet, Lugnet
- Trygghetsboendet, Lugnet
- Fjällblicken 1 och 2

Vi har också granskat det avtal om strategisk partnering som Östersundshem har ingått med PEAB och projektet Fjällblicken etapp 2 som genomförts inom ramen för den strategiska partneringen²⁸.

Vi har vid vår granskning inte hittat något anmärkningsvärt avseende upphandlingarna eller avtalen som sådana.

Inte heller har vi uppmärksammat några anmärkningsvärda avvikelser avseende faktureringen till den del den avser de ursprungligen överenskomna arbetena.

Till den del faktureringen avser ÄTA-arbeten har vi haft svårigheter att stämma av fakturerade belopp mot de sammanställningar över ÄTA-arbeten vi har tagit del av. Differenserna har varit sådana att godkända ÄTA enligt sammanställningarna vi har tagit del av har överstigit vad som faktiskt har fakturerats.

För projektet Fjällblicken 1 har vi noterat en betydande kostnadsökning jämfört med den ursprungliga kalkylen och avtalets rikt kostnad om ca 101 mkr. Den totala kostnadsökningen uppgår till ca 32 mkr jämfört med kalkylen. Av de 32 mkr har ca 9 mkr medfört en justering av rikt kostnaden för entreprenaden. Rikt kostnaden ligger till grund för det incitamentssystem²⁹ som PEAB Sverige och Östersundshem avtalat om för projektet.

Justeringen av rikt kostnaden beror enligt uppgift från Östersundshem och det underlag vi har tagit del av på bland annat ökade kostnader för markarbeten.

Markarbeten utförs inom PEAB-koncernen normalt av Anläggningsbolaget³⁰. PEAB-mannen förekommer således också i samband med de markarbeten som medfört justeringen av rikt kostnaden enligt ovan.

Någon dokumentation som visar varför Östersundshem har godtagit justeringen av rikt kostnaden, och i vilka forum frågan har diskuterats, har vi inte tagit del av även om vi har tagit del av en redogörelse för varför rikt kostnaden har justerats. Den redogörelse vi har tagit del av är författad av Östersundshems vice VD. Till redogörelsen bifogades en beräkning gjord av den av Östersundshem anlidade externa projektledningskonsulten för Fjällblicken 1.

²⁸ Strategisk partnering kan liknas vid ett ramavtal där parterna förbinder sig att tillsammans arbeta för ett gemensamt definierat mål. T.ex. utvecklingen av en stadsdel. Avrop sker sedan med återopande av partneringavtalet för specifika arbeten.

²⁹ Incitamentssystemet innebär kortfattat att ett en kalkylerad rikt kostnad för projektet tas fram. Om projektkostnaden överstiger eller understiger rikt kostnaden delas mellanskillnaden lika mellan parterna. Således har båda parter, beställare och entreprenör, ett intresse av att hålla ned projektkostnaden.

³⁰ Enligt uppgift från PEAB koncernen.

Vi har således inte kunnat verifiera någon direkt koppling mellan Östersundshems köp av entreprenader av PEAB Sverige och de misstankar som har riktats mot f.d. VD i EBM:s utredning. Utifrån ovanstående rekommenderar vi ändå en fördjupad granskning av detta projekt.

6.5 Pilgrimsta Hus Bygg AB

6.5.1 Inledning

Pilgrimsta Hus Bygg AB ("Pilgrimstahus") är ett byggföretag specialiserat på bostadsbyggen. Företaget utför byggnationer i Östersund med omnejd samt i Stockholm.

Det första arbete som Pilgrimstahus gjorde åt Östersundshem gjordes till följd av det förvärv av mark och fastigheter som Östersundshem gjorde av PEAB genom förvärvet av aktierna i Fältjägaren 7 AB³¹. Pilgrimstahus hade ett avtal med Fältjägaren 7 AB om uppförande av 63 radhus. Det avtalet medföljde i Östersundshems förvärv³².

Därefter har Östersundshem anlitat Pilgrimstahus för två projekt i Östersund. Det första projektet avser uppförande av 100 attefallshus på olika platser i Östersund. Det andra avser uppförande av kedjehus i Remonthagen.

6.5.2 Affärsrelationer mellan f.d. VD:s bolag samt Pilgrimsta Hus Bygg AB

Som framgått ovan har vi haft tillgång till Östersundshems f.d. VD:s arbetsdator för vår granskning. Vi har mot bakgrund av vad som har framkommit under granskningen och utifrån f.d. VD:s kända bolagsengagemang eftersökt dokument i datorn för att söka förståelse för de transaktioner och affärsförbindelser som f.d. VD tagit initiativ till.

De dokument med koppling till Pilgrimstahus som vi har uppmärksammat är:

- En promemoria skriven av Östersundshems f.d. VD på förfrågan av Pilgrimstahus revisor där f.d. VD redogör för de muntliga och skriftliga avtal hans bolag SDAB Förvaltning AB och Nockt har haft med Pilgrimstahus ägare sedan 2009. Promemorian innehåller också uppgifter om att Pilgrimstahus

³¹ Där Östersundshems f.d. VD var VD fram till att han tillträdde som VD för Östersundshem. I samma projekt var även PEAB Anläggning AB leverantör av markarbetet. <https://www.st.nu/jamtland/ostersund/ostersundshem-kan-ha-brutit-mot-lagen>

³² <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=78&artikel=6521901>

ska uppföra hus åt "Åre Panorama AB"³³ som är ett bolag Östersundshems f.d. VD då hade ägarintressen i genom sina andra bolag.

- Ett avtal mellan Pilgrimstahus och SDAB avseende att bistå Pilgrimstahus med strategiskt affärsplanerande, utveckling av affärssystem, strategiskt försäljningsarbete, rådgivning vid detaljprocesser och bygglovsprocesser, samt andra uppkomna områden. Avtalet avser perioden april 2013 till och med april 2018 och omfattar arvoden på upp till 2 250 000 kr.
- Ett avtal likt det ovan men mellan Pilgrimstahus och Nockt AB och omfattande arvoden upp till och med 1 750 000 kr. Även det för perioden april 2013 till och med april 2018.

Ovanstående innebär att Östersundshems f.d. VD vid sidan av sitt uppdrag som VD för Östersundshem genom sina bolag SDAB och Nockt AB har haft en affärsmässig förbindelse med Pilgrimstahus, samtidigt som Pilgrimstahus var leverantör till Östersundshem. De avtal han genom sina bolag har haft med Pilgrimstahus innebär att han har haft ett direkt intresse av att Pilgrimstahus skulle få uppdraget av Östersundshem att uppföra attefallshusen. Det kan ifrågasättas om det är förenligt med Östersundshems upphandlingspolicy.

I ovan avsnitt om Anläggningsbolaget har vi hänvisat till anteckningar innehållande uppgifter om transaktioner och fakturering mellan ett antal bolag. En av dessa anteckningar innehåller en notering om Pilgrimstahus och siffran "1,7 + moms". Det noterade beloppet motsvarar således det avtal som finns mellan Pilgrimstahus och Nockt AB.

Det kan även noteras att Pilgrimstahus under, i vart fall 2014 och 2015, verkar ha varit sponsorer till ÖFK. I det utkast till avtal vi har hittat vid vår e-postgranskning ingår bland annat en klausul som innebär att ÖFK ska tillhandahålla arbetskraft för diverse tjänster åt Pilgrimstahus. Såvitt framgår av avtalsutkastet ska inte Östersundshems f.d. VD ha varit påskrivande för ÖFK. Däremot har, såvitt framgår av e-postkonversationen, vice VD ha haft avtalsutkastet för påseende innan det ska skrivas på. Enligt avtalsutkastet uppgår Pilgrimstahus sponsringsåtagande till 525 000 kr årligen.

6.5.3 Attefallshus

Pilgrimstahus direktupphandlades av Östersundshem för uppförande av 100 attefallshus³⁴. Upphandlingen gjordes under vintern 2015-2016 för att möta den akuta bostadssituation som fanns i kommunen till följd av att kommunen stod i begrepp att ta emot ett stort antal flyktingar.

³³ Sannolikt avses Rödkullen Panorama AB som är ett bolag som Östersundshems f.d. VD haft ägarintresse i. Företaget bedriver fastighetsutveckling i Åre.

³⁴ Med option på ytterligare 50 hus.

Efter att det genom media blivit allmänt känt att Östersundshem stod i begrepp att upphandla attefallshusen kontaktade ytterligare leverantörer Östersundshem för att erbjuda sig att leverera. Ingen av dessa leverantörer kunde dock, enligt uppgift, leverera attefallshusen inom den snäva tidsram som Östersundshem krävde.

Enligt uppgift från Östersundshem gjordes direktupphandlingen av attefallshusen från just Pilgrimstahus på initiativ av f.d. VD och vice VD. Beslut om att ingå avtal med Pilgrimstahus fattades emellertid av presidiet och undertecknades av styrelseordföranden. Föredragande inför presidiet var vice VD.

Under projektets gång har emellertid andra anställda hos Östersundshem ansvarat för tidplan, fakturagranskning, och kontakten med entreprenörerna³⁵.

Konkurrensverket har gjort en utredning av direktupphandlingen av attefallshusen från Pilgrimstahus. I sin utredning konstaterar Konkurrensverket att upphandlingen inte har gjorts i överensstämmelse med bestämmelserna i lagen om offentlig upphandling (LOU). Enligt Konkurrensverkets bedömning förelåg inte sådan synnerlig brådska som är en förutsättning för att få direktupphandla på det sätt som gjorts. Frågan är alltså tvistig mellan Östersundshem och Konkurrensverket.

Enligt den offert som Pilgrimstahus lämnade till Östersundshem skulle attefallshusen kosta totalt 531 500 kr per hus varav kostnaden för själva huset skulle uppgå till 315 000 kr. Husen skulle levereras av Storsjöhus AB. Resterande belopp avsåg etablering, arbete, underentreprenörer, och inventarier. Totalt uppgick det offererade priset således till 53 150 000 kr.

Till avtalet mellan Östersundshem och Pilgrimstahus har priset per hus ökat till 536 900 kr per hus, totalt 53 690 000 kr. Vi har i den dokumentation vi har tagit del av inte hittat någon förklaring till prisökningen motsvarande totalt 540 000 kr för de 100 attefallshusen.

Utöver de 100 första attefallshusen innehåller avtalet en option för Östersundshem att inom ramen för avtalet avropa ytterligare 50 attefallshus.

Alla fakturor avseende projektet med attefallshusen ska enligt Östersundshem ha bokförts på projekt 0816. Vi har granskat samtliga fakturor från Pilgrimsta avseende de uppförda attefallshusen. Vi har inte genom de kontroller och avstämningar vi har gjort identifierat någon överfakturering i förhållande till avtalet. Avstämningarna kompliceras dock av att det i redan fakturerade belopp ingår kostnader för avrop av

³⁵ Bekräftat i samtal med medarbetare hos Östersundshem.

100 attefallshus även om alla hus ännu inte har levererats - och det totala antalet hus som ska levereras har justerats ned.

Totalt har Pilgrimsta fakturerat 47 103 443 kr³⁶ varav 44 133 180 kr avser attefallshusen. Resterande belopp avser i huvudsak tvättstugor men även vissa ÄTA.

Uppförande av tvättstugor motsvarande fakturor om totalt 2,7 mkr ingår inte i det avtal om attefallshusen som vi har tagit del av. Vi har därför inte kunnat utvärdera om dessa har fakturerats i enlighet med avtal. Dessa finns inte heller upptagna på någon ÄTA-sammanställning vi har tagit del av varför det är osäkert om de hanterats under avtalet såsom tillägsarbeten.

6.5.4 Remonthagen, kedjehus

Östersundshem har under 2017 och kommer under 2018 att uppföra kedjehus i området Remonthagen i Östersund. För projektet har Östersundshem upphandlat en entreprenör för markarbeten och en entreprenör för uppförande av kedjehusen.

Östersundshem genomförde upphandlingen såsom byggherre och företrädare för enskilda konsumenter. Av upphandlingsunderlaget framgår det att i utförandeskedet skulle den upphandlade leverantören ingå avtal med enskilda husköpare.

I sitt anbud skulle anbudsgivare också ange en fastighetsmäklare för försäljning av hus och tomter till enskilda konsumenter.

För uppförandet av kedjehusen lämnade två entreprenörer anbud. Pilgrimstahus och PEAB Sverige. Pilgrimstahus lämnade det vinnande anbudet med ett utvärderingspris som var ca 300 000 kr lägre än PEAB Sveriges.

Det ska också noteras att PEAB Sverige inte uppfyllde visa uppställda krav avseende teknisk och yrkesmässig kapacitet. Dessa krav var avseende anbudsgivarens referensprojekt, platschefens referensprojekt, samt att anbudsgivaren skulle intyga att erbjudna solcellsmoduler var testade och godkända enligt IEC61215³⁷.

I sitt anbud lämnade Pilgrimstahus de radhus de uppfört på Jägarvallen för Östersundshem som referensarbete. Referenskontaktperson var vice VD i Östersundshem.

³⁶ En faktura om 6 442 800 kr har enligt notering i fakturahanteringssystemet felskannats och makulerats och därför räknats bort.

³⁷ Teststandard för solcellspaneler.

Pilgrimstahus anvisade Svensk Fastighetsförmedling som mäklare för försäljningen. Referensprojekt för mäklaren var även det kedjehuset på Jägarvallen och kontaktperson för referensuppdraget var vice VD i Östersundshem.

6.5.5 Sammanfattning och slutsatser Pilgrimstahus Bygg AB

Pilgrimstahus har anlåtats av Östersundshem för flera olika byggprojekt. Första gången bolaget anlätades var det till följd av ett avtal som slutits av Fältjägaren Fastigheter AB (PEAB) och som ingått i Östersundshems förvärv av Fältjägaren 8 AB. Det avtalet slöts medan Östersundshems f.d. VD var VD för Fältjägaren Fastigheter AB.

Att Pilgrimstahus sedermera anlåtats av Östersundshem för uppförande av attefallshus genom direktupphandling kan härledas till den kännedom om företaget och den relation mellan företaget och f.d. VD samt vice VD som fanns sedan tidigare.

Före detta VD har genom sina bolag SDAB och Nockt också haft ett direkt intresse i att Pilgrimstahus skulle erhålla uppdrag från Östersundshem. Det innebär också att det kan ifrågasättas om direktupphandlingen av attefallshus från just Pilgrimstahus skett på objektiva grunder. Även om beslutet om att anta Pilgrimstahus som leverantör fattats av styrelsen är det efter föredragning av det underlag som tagits fram av f.d. VD och vice VD.

6.6 Ådalens stadsbud

Östersundshem har anlitat Ådalens stadsbud för flyttjänster under 2014 och 2015. Totalt uppgår de två fakturor³⁸ Östersundshem har fått från Ådalens stadsbud till 422 000 kr.

Ådalens stadsbud anlätades för uppdraget efter en direktupphandling på Östersundshems f.d. VD:s initiativ³⁹. Någon konkurrensutsättning skedde inte. Enligt uppgift från Östersundshem⁴⁰ finns inte något skriftligt avtal avseende de utförda arbetena, även om det i fakturorna refereras till ett sådant. Inte heller finns det någon upphandlings-dokumentation i övrigt⁴¹.

Det är för oss därför inte klart om fakturorna avser ett sammanhängande arbete som skulle ha reglerats i ett avtal eller om de avser två från varandra fristående arbeten.

³⁸ Daterade 2014-08-04 ("Omflyttning enl avtal") respektive 2015-05-29 ("Återflytt enl avtal")

³⁹ Enligt uppgift från Östersundshem.

⁴⁰ Telefonmöte 9 maj 2018

⁴¹ Telefonmöte 9 maj 2018

Ådalens stadsbud är Sollefteåföretagarens enskilda firma och registrerades 1994. Sollefteåföretagaren fick sitt godkännande för F-skatt återkallat den 1 oktober 2016 men är alltså registrerat för moms. Sollefteåföretagaren har för åren 2013-2016 konsekvent redovisat underskott av näringsverksamhet i sina inkomstdeklarationer. Han har enligt uppgift från Skatteverket inte heller redovisat några löner eller betalat några arbetsgivaravgifter under åren 2014-2018⁴².

Företaget ingår som ett av flera företag med kopplingar till Sollefteåföretagaren i det som på Nordic Moving Groups hemsida⁴³ framställs som en sammanslutning av flera flyttföretag som gått samman för att erbjuda bästa möjliga service. Men som i själva verket uteslutande består av bolag där Sollefteåföretagaren sitter i styrelsen och av Sollefteåföretagarens enskilda firmor.

Mot bakgrund av att Sollefteåföretagaren och Östersundshems f.d. VD har flera gemensamma bolagskopplingar kan det antas att de är väl bekanta. Det bekräftas också av de uppgifter vi har tagit del av i form av e-postmeddelanden under vår e-postgranskning. Sollefteåföretagaren har följt med på en resa som har anordnats av ÖFK i samband med en fotbollsmatch. I deltagarlistan anges Sollefteåföretagaren vara barndomsvän till Östersundshems f.d. VD⁴⁴. Att f.d. VD tog initiativ till att direktupphandla flyttjänster av just Sollefteåföretagarens företag är därför sannolikt inte en tillfällighet.

Härvid ska också noteras att Östersundshems f.d. VD har vid ett tillfälle tagit emot leverantörsfakturer ställda till Nordic Moving till sin e-postadress hos Östersundshem, något vi identifierat vid vår e-postgranskning. Nordic Moving företräds av Sollefteåföretagaren⁴⁵. Nordic Moving är också det företag som använts för att ställa ut oriktiga fakturer till PEAB Anläggning. Östersundshems f.d. VD har inte något officiellt engagemang i Nordic Moving.

Avsaknaden av dokumentation om vilka hänsyn som tagits vid valet av leverantör av flyttjänsten gör det omöjligt att avgöra om upphandlingen har skett med beaktande av Östersundshems upphandlingspolicy. Det gör det också omöjligt att utvärdera valet av leverantör som sådant. Det har under vår granskning inte framkommit några uppgifter om att en prisjämförelse ska ha skett eller att upphandlingen i övrigt har dokumenterats.

⁴² Enligt telefonsamtal med Skatteverket den 8 maj 2018.

⁴³ <https://www.nordicmoving.com>

⁴⁴ Östersundshems f.d. VD är 4 år yngre än Sollefteåföretagaren.

⁴⁵ Sollefteåföretagaren är ensam styrelseledamot.

7 Sammanfattade slutsatser

Det övergripande syftet med vår granskning har varit att få klarhet i om det finns något samband mellan att Östersundshem f.d. VD delgavs misstanke om brott och hans tjänst som VD för Östersundshem.

Vi har, som framgår av respektive avsnitt ovan, genomfört en granskning av upphandling, avtal, och fakturering avseende ett antal av Östersundshems leverantörer där det utifrån de misstankar som riktats mot f.d. VD i samband med EBM:s utredning bedömts finnas en risk för oegentligheter. Oegentligheterna vi har sökt uppdaga är överfakturering, luftfakturering, tilldelning av arbeten i strid med Östersundshems policy eller lagstiftning, samt i korrekta direktupphandlingar där valet av leverantör kan ifrågasättas utifrån personkopplingar till de andra två personer som förekommer i EBM:s utredning.

I huvudsak har Östersundshem upphandlat sina leverantörer genom öppna konkurrensutsatta förfaranden där olika leverantörers anbud ställts mot varandra. Den typen av upphandlingar minskar i sig risken för oegentligheter eftersom de borgar för en korrekt prissättning som inte lämnar utrymme för "luftfakturor" och liknande.

För byggentreprenader är ÄTA-arbeten, där beställare och entreprenör kommer överens om ändrings- och tilläggsarbeten utöver vad som har ingått i det ursprungliga avtalade arbetet, en risk. Vi har därför försökt kontrollera att det finns dokumentation avseende de olika ÄTA-arbeten som har fakturerats. Det vill säga att det inte har förekommit fakturering av ej dokumenterat överenskomna ÄTA-arbeten. Vi har inte uppmärksammat något sådant fall.

I tre fall som vi har granskat har Östersundshem direktupphandlat leverantörer/entreprenörer. De tre fallen har avsett markarbeten för attefallshus, uppförande av attefallshus, och flyttjänster. De upphandlade leverantörerna i dessa tre fall är PEAB Anläggning, Pilgrimstahus Bygg, och Ådalens Stadsbud.

Direktupphandlingarna avseende attefallshusen, och därtill hörande markarbeten, har genomförts med hänvisning till synnerlig brådska mot bakgrund av bostadsbrist och mottagande av flyktingar. Konkurrensverket har vänt sig mot denna motivering. För vår granskning har det varit mer intressant att granska valet av entreprenörer som sådant. I båda fallen har de direktupphandlade leverantörerna varit sådana som f.d. VD i sitt tidigare uppdrag som VD för Fältjägaren Fastigheter AB har anlitat. I fallet med PEAB Anläggning har ombud för entreprenören också varit den person, känd som PEAB-mannen, som tillsammans med Östersundshems f.d. VD varit föremål för EBM:s utredning.

Vad gäller de direktupphandlade flyttjänsterna har det under vår granskning framkommit att valet av leverantör har skett helt på f.d. VD:s initiativ. Det är därför särskilt besvärande att den upphandlade leverantören är en enskild firma tillhörande Sollefteåföretagaren som är föremål för EBM:s utredning och där vår bakgrundsundersökning visar att företaget, sett utifrån de inkomster och kostnader som redovisas till Skatteverket, rimligen inte har kapacitet att utföra större flyttuppdrag i egen regi. Det finns inte heller någon dokumentation som visar att de krav som uppställs i Östersundshems upphandlingspolicy har beaktats.

Det kan således inte uteslutas att valet av leverantörer att direktupphandla har påverkats av f.d. VD:s personliga relationer till dem och deras företrädare. Det finns också besvärande kopplingar till EBM:s utredning för två av de direktupphandlade leverantörerna. För en av de upphandlade leverantörerna är det uppenbart att f.d. VD har haft ett direkt eget intresse i att den skulle tilldelas uppdrag från Östersundshem.

Genom informationsutbyte med PEAB-koncernen och våra egna efterforskningar har vi funnit indikationer på att Östersundshem kan ha varit del av det upplägg som är under utredning av EBM. Potentiellt oriktiga fakturor till PEAB Anläggning har belastat projekt där Östersundshem varit beställare. Eventuella oriktiga fakturor kan därmed också ha vidarefakturerats till Östersundshem.

Det kan inte uteslutas, även om vi inte har uppmärksammat något sådant fall, att det finns fler oegentligheter och felaktigheter än vad vi har kunnat uppmärksamma genom denna granskning. Den typ av upplägg som beskrivs under avsnittet om PEAB Anläggning AB är svåra att utreda utan tillgång till hela transaktionskedjan via totalentreprenör och underentreprenör.

De anteckningar vi har hänvisat till under avsnitten om PEAB Anläggning respektive Pilgrimstahus innehåller fler uppgifter om transaktioner än de vi har redogjort för i denna rapport. Dessa transaktioner har vi inte kunnat spåra under vår granskning. Det kan inte uteslutas att även de resterande transaktionerna har ägt rum och att de har belastat Östersundshem i ett eller flera projekt. Anteckningarna innehåller även uppgifter om transaktioner till och från företag där Östersundshems f.d. VD har inflytande.

Vad gäller Östersundshems direkta relationer med ÖFK har vi under vår granskning uppmärksammat en situation där det framstår som mycket sannolikt att f.d. VD engagemang i fotbollsklubben har påverkat hans agerande som VD för Östersundshem. Det handlar om ÖFK:s nyttjanderätt till Sporthallen. Vi har under vår granskning inte hittat något som tyder på att ÖFK:s nyttjanderätt tillkommit på

affärsmässiga grunder. Det formella sponsringsförhållandet mellan Östersundshem och ÖFK lämnar vi däremot utan anmärkning.