

Löpande granskning investeringsprojektet Multiaktivitetshuset

Gällivare kommun

Slutrapportering för revisorerna
Oktober 2025



Kristian Damlin

Innehållsförteckning

1.	Inledning	03
2.	lakttagelser	06
3	Sammanfattning	14

1

Inledning

Inledning

Bakgrund

Multiaktivitetshuset som växer fram mitt i Gällivare centrum ska ge plats för kultur, sport och fritidsverksamhet – allt under samma tak. De kommer att finnas bio, bibliotek, simhall, äventyrsbad, spa, sporthall, restaurang, klättervägg, lokaler för brottning och tyngdlyftning, musik och scenkonst och mycket mer.

Bakgrunden till detta byggprojekt är samhällsomvandlingen i Gällivare kommun.

Under hösten 2022 har bottenplattan gjutits. Huset blir i fem våningsplan. Huset blir omkring 20 575 kvadratmeter stort och ska innehålla lokaler för bad med både höj- och sänkbar simbassäng, äventyrsbad och en spaavdelning. En restaurang blir det lokala navet i huset. För de sportintresserade byggs lokaler för brottning, kampsport, bowling, klättring, handboll med mera. Kulturen får en central plats med ytor för bio, en black box för olika framträdanden, teater, dans, bibliotek och musik. Fritidsverksamheterna får nya lokaler för Kulturskolan, skatehall och fritidsgård.

Multiaktivitetshuset är ett av fyra projekt som tillhör samma plan kring ökade aktiviteter i centrum. Nya Sporthallen med en friidrottsarena, is- och evenemangsarenan Isborgen samt Kunskapshuset ingår också.

Revisorerna har bedömt att det är relevant att under 2024 genomföra en löpande granskning av projektet. Granskningen avslutades dock ej inom ramen för revisionsåret 2024 och detta med anledning av att kommunen ej kommit så långt i beslutsprocessen att de tagit beslut om den fortsatta finansieringen. Revisorerna beslutade med anledningen av detta att granskningen fortsätter under år 2025 och avslutades i samband beslut om budget inom ramen för den ordinarie budgetprocessen.

Inledning

Syfte och revisionsfrågor

Den löpande granskningen syftar till att bevaka och vid två tillfällen ge en lägesbild till revisorerna av investeringsprojektet Multiaktivitetshuset.

Den löpande granskningen tar fasta på följande frågeställningar:

1. Vilka initiala investeringsbeslut har fattats avseende projektet?
2. Sker en löpande uppföljning och rapportering till kommunstyrelsen?
3. Vilka investeringsbeslut avseende Multiaktivitetshuset har fattats under år 2024 och 2025?
4. Hur ser det ekonomiska utfallet ut och vilken är den totala prognosen för Multiaktivitetshuset?
5. Följer genomförandet beslutad tidplan och budget?

Revisionskriterier

Revisionskriterierna för granskningen utgörs av kommunens skriftliga ekonomiska styrprinciper, riktlinjer, anvisningar och rutiner för investeringsprocessen, projektdirektiv samt övriga relevanta styrdokument avseende investeringsprocessen

Avgränsning

Avgränsas till löpande granskning avseende år 2024 och 2025 utifrån revisionsfrågorna. Revisorerna har under pågående granskning beslutat om att granskningen även fortgår under år 2025.

Metod

Granskningen genomförs genom granskning av kommunstyrelsens protokoll samt genomgång av protokoll från styrgruppen. I samband med delårsrapport per sista augusti och årsrapport har en genomgång av ekonomiska underlag skett kompletterat med intervjuer på kommunledningsnivå samt på projektnivå. Ytterligare intervjuer har genomförts i samband med att kommunstyrelsen beslutat om budget 2026 (förvaltningschef ungdom, fritid och kultur, projektcontroller, upphandlingsansvarig, två konsulter från Tyréns).

2

lakttagelser

Bakgrund i projektet

- Det aktuella investeringsprojektet har diskuterats under en längre tidsperiod och varit med i kommunens budget sedan år 2017. Vi kan av kommunens hemsida (2018-03-22) utläsa att planerad byggstart var sommaren 2018 och att det beräknades vara klart årsskiftet 2021/22. I samband med projekteringen genomfördes upphandlingsförsök med konkurrensdialoger. Inledande ambition var att anlita en totalentreprenör för uppdraget - men det blev flera överprövningar. Då beslutades istället att dela upp upphandlingen av projektet i delar. Under hösten 2022 gjöts bottenplattan.
- Stor ändring 2021/2022, i och med kriget i Ukraina. Innan det låg prognosen på runt 1,5 miljarder kr. Stora indexökningar. Det är oklart hurvida LKABs finansiering av bygget inom ramen för stadsomvandlingen kan matcha prisändringar. Enligt intervju pågår förhandlingar om detta.
- Följande upphandlingar har genomförts:
 - Upphandling år 2020 i form av s.k. samverkansupphandling: Tiden för upphandlingens genomförande var för kort, utifrån att kommunen ville starta upp byggnationen under rätt säsong. Det fanns starka incitament för entreprenörer att överklaga detta. Upphandlingen överklagades.
 - Upphandling år 2022 i form av s.k. fastprisupphandling), kommunen valde att avbryta upphandlingen p.g.a. oskäligt pris.
 - Upphandling år 2023 i form av s.k. fastprisupphandling av grund- och betongentreprenad (DE3)
 - Upphandling år 2023/2024 i form av en s.k. fastprisupphandling - men valde att bryta p.g.a. budget efter styrgruppsbeslut): Överklagades med hänvisning till formalia, tidsaspekt och av leverantören angivet referensprojekt. Entreprenörens underlag för att styrka ekonomisk kapacitet var ej tillräcklig.
 - Upphandling år 2024/2025 där SSEA har tilldelats kontrakt.

1. Vilka initiala investeringsbeslut har fattats avseende projektet?

- Vid kommunstyrelsen sammanträde 2017-05-08 § 148 antogs visionen och de övergripande målen för Multiaktivitetshuset. Här beslutades även att nästa fas "projektutveckling" skulle påbörjas för att kunna gå vidare med fördjupat programarbete.
- Planbeskrivning för projektet blev antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-09 § 48.
- Finansieringsfrågor är hanterade inom ramen för ordinarie budgetarbete. Tilldelning har hanteras av utsedd upphandlingsgrupp. Så länge det följer beställning så är det projektet som ansvarar. Följande budgetar är beslutade i beslutade kommunplaner (belopp i tkr).

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*	2027*	2028*	Total
50 000	137 000	260 000	263 000	150 000	-	-	-	300 000	210 000	450 000	350 000	2 170 000

*budget är ej fastslagen av kommunfullmäktige

- Delegationen (KS 2024-10-14 § 288) - tidigare beloppsgränser som styr till utskott. Dock innefattas fortfarande att strategiska upphandlingar ska godkännas av kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott (KSStu). Upphandlingsbeslutet ska även godkännas av KSStu. Rör frågor om inriktningar i projektet.
- 125 850 tkr omfördelades till Multiaktivitetshuset i samband med beslut om finansiering av etapp 4 fas 2 under åren 2019-2021.

2. Sker en löpande uppföljning och rapportering till kommunstyrelsen?

- Rapportering av vad som händer i projektet sker i samband med förvaltningschefens rapport till kommunstyrelsen kring samhällsomvandlingen. Finansiell redovisning har skett i särskilt punkt "Ekonomisk redovisning budgetprojekt" kvartalsvis till KS enligt nedan:
 - 2024-02-12 § 52 och 53
 - 2024-05-13 § 120
 - 2024-10-14 § 272 och 273
 - 2025-02-24 § 46 (under punkt huvudtidplan för projekt inom samhällsomvandlingen)
 - 2025-04-14 § 94 (under punkt huvudtidplan för projekt inom samhällsomvandlingen)
 - 2025-09-09 § 220 (under punkt redovisning till KS/KF av huvudtidplan för projekt inom samhällsomvandlingen)
- Uppföljningen för tertial 2 brukar innehålla utfall tom. augusti och rapporteras delvis i samband med delårsrapporten och vid lämpligt sammanträde enligt sammanträdesplanen. Ingen uppföljning av tertial 2 för 2025 har genomförts vid granskningstillfället.
- Viss rapportering sker även inom ramen för KS:stus rapportering till nämnd genom hel- och delårsrapport (2024-03-25 § 86, 2024-10-14 § 271 och 291, 2025-04-14 § 105).
- Vi har erhållit protokoll från styrgruppsmöte för projektet, bl.a. 2024-10-01 där representanter från kommunstyrelsen är närvarande. Rapportering innehåller:
 - Arbete i förhållande till tidsplan
 - ÄTA-rapportering
 - Besluts- och programfrågor
- Vi noterar att ingen slutkostnadsprognos har presenteras i rapporteringen förrän i maj 2025. Detta uppges bero på vikten av sekretess och försiktighet fram tills att vinnande anbud har antagits.

3. Vilka investeringsbeslut avseende Multiaktivitetshuset har fattats under år 2024?

- Budget för kommande budget och planperiod är tagen i Kommunplan 2025-2028 som beslutades av KF 2024-06-18 § 124. Budget fastlogs med ytterligare 300 mnkr för år 2025 och 140 mnkr för år 2026. Beslutet om ytterligare 140 mnkr för år 2026 är de sista medlen som går att besluta inom ramen för samhällsomvandlingsdelen.
- I kommunstyrelsen noterar vi följande beslut under 2024/2025:
 - 2024-01-15 § 18 Detaljbudget kommunstyrelsens samhällsbyggnads- och teknikutskott 2024
 - 2024-05-13 § 111 Verksamhetsplan med KSstu särskilda budgetförslag för 2025-2028
 - 2024-06-03 §159 Verksamhetsplan för KSstu 2025 - inklusive plan för 2026-2028
 - 2025-09-08 § 198 Verksamhetsplan för KSstu 2026 - inklusive plan för 2027-2029
- I protokoll från styrgrupp 2024-10-01 punkt 46.6.2 framgår det att:

Inför budgetprocess 2025-2028 behöver Styrgruppen ta ställning till hur finansieringen ska hanteras. Styrgruppen har tidigare fattat beslut om att finansieringen ska hanteras i budgetprocessen men det förutsatte att fas 1 genomfördes parallellt med budgetärendet. Tanken var att både beställarens och entreprenörens kalkylresultat med en gemensam samsyn kring riktigheten skulle ligga till grund för budgetbeslut. Nu är fas 1 förskjuten pga. överprövningen och förutsättningarna har därmed ändrats. Styrelsegruppen valde att flytta fram beslutspunkt till nästa styrgruppsmöte, preliminärt 10-11 april år 2025.

- Styrgrupp har haft som stående punkt under 2025 (2025-02-27, 2025-05-05, 2025-06-26) att besluta om att finansiering fortsatt hanteras inom ordinarie budgetprocess utifrån arbete med riktigheten med entreprenören SSEA.
- Kommunstyrelsen har 2025-09-08 § 205 beslutat föreslå kommunfullmäktige att anta Kommunplan med budget och skattesats år 2026 med plan för åren 2027-2029. Budgeten innehåller finansiering av investeringsprojektet.

4. Hur ser det ekonomiska utfallet ut och vilken är den totala prognosen för Multiaktivitetshuset?

- Utfallet per augusti 2025 uppgår till totalt 673 mnkr. Utifrån senast beslutade kommunplan för 2025-2028 uppgår budgeten totalt till drygt 1 425 mnkr. **Prognosen för projektet (minus utomhusmiljön) uppgår till 2 295 mnkr** vilket gör att det har saknats beslutad budget om ca 870 mnkr vilket måste säkerställas innan man kan gå vidare med kontrakt för fas 2 i DE4. Tillkommande budget ska beslutas inom ramen för ordinarie budgetbeslut 2026 och kommunstyrelsen har 2025-09-08 § 205 beslutat om att föreslå kommunfullmäktige godkänna finansieringen.
- Gator runt byggnaden har en egen budget och i intervju estimeras dessa till ca 50 mnkr.
- I investeringsunderlag inför budget framgår det att kalkylen har en felmarginal på +/- 10% med tillkommande osäkerhet kring ytterligare riskfaktorer på världsmarknaden.

5. Följer genomförandet beslutad tidplan och budget?

- Biblioteket har minskats ytor för att möta verksamhetens behov av "framtidens bibliotek". Från över 70 000 böcker ner till ca 54 000 böcker vilket är i nivå med Sverige medel för 20 000 invånare.
- Tidplanen är förskjuten i omgångar på grund av överprövningar av de upphandlingar som är gjorda. Den budget som är avsedd till och med färdigställande av etapp DE3 och fas 1 i DE4 följs för senaste projektuppföljning gällande prognos presenterad i KSStu och KS.
- Man måste invänta färdigställande av hela projektet innan lokalerna kan nyttjas. Slutbesiktning beräknas till våren 2028, sen är det process efter, med möjlig inflyttning under sommaren. Därefter återstår färdigställande av gator och vägar i ytterligare någon månad.
- Grundplan slutbesiktigad och klar. Nu är det upphandling för resten av huset. Tanken var att del 4 skulle börja direkt. I intervjuer beskrivs att överprövningar har försenat projektet.
- Av intervjuer och protokoll från styrgrupp framgår att diskussioner pågår om ÄTOR avseende DE3 med Nåiden. Dessa kan komma att påverka kalkyl framåt.
- Av protokoll 2025-05-05 framgår att vid besiktning har ett antal fel konstaterats inom ramen för DE3. I intervju bekräftats att detta har medfört vissa risker för kvalitet och arbetsmiljö i senare skeenden. Tvist med entreprenad är pågående. Det sker löpande besiktningar.
- Projektet har löpt på genom att kontrakt med SSEA tillåter tidskritiska moment att genomföras inom tidigare beslutad ram vilket möjliggjort fortsatt arbete inom ramen för det som kallas för fas 2.1. Av protokoll uppgår dessa till 254 mnkr. Om samverkansgruppen ej kommer överens om slutlig rikt kostnad och samarbetet med SSEA avbryts har kommunen ändå fått en leverans.

5. Följer genomförandet beslutad tidplan och budget?

- DE4 (kalkyl) beräknas i dagsläget att vara klar oktober/november - om styrgruppen är överens och KF beslutat om ram som tillåter kan fas 2 inledas.
- Av intervju framgår förhoppning om inflytt Q3 2028 - viss arbete kan återstå med vägar.

3

Sammanfattning

Sammanfattning

- Utfallet per augusti 2025 uppgår till totalt 673 mnkr. I kommunplan för 2025-2028 uppgår budgeten totalt till drygt 1 425 mnkr. **Prognosen för projektet (minus utomhusmiljön) motsvarar 2 295 mnkr** vilket gör att det har saknats beslutad budget om ca 870 mnkr vilket måste säkerställas innan man kan gå vidare med kontrakt för fas 2 i DE4. Tillkommande budget ska beslutas inom ramen för ordinarie budgetbeslut 2026 och kommunstyrelsen har 2025-09-08 § 205 beslutat om att föreslå kommunfullmäktige godkänna full finansiering.
- Upphandlingen som SSEA vunnit är uppdelad i två faser. Kommunen har skrivit kontrakt för fas 1 som innebär att SSEA haft uppdraget att räkna fram rikt kostnad för fastigheten. Kontrakt avseende fas 2 (själva produktionen) tecknas om både kommunen och SSEA är överens om rikt kostnaden. Är parterna inte överens har båda parter möjlighet att avsluta samarbetet.
- Fas 2 i D4 har ej startats upp utan innan dess har finansieringen av projektet behövt lösas. DE4 (kalkyl) beräknas i dagsläget att vara klar oktober/november - om styrgruppen är överens och KF beslutat om ram som tillåter kan fas 2 inledas.
- Det sker en återkommande och muntlig presentation kvartalsvis under punkten *Information avseende samhällsomvandlingen och Ekonomisk redovisning budgetprojekt*. Vi saknar dock en tydlig särredovisning inom ramen för delårsrapportering och årsrapportering.
- Av intervju framgår förhoppning om inflytt i Q3 2028.
- Av protokoll 2025-05-05 punkt 54.3.2 framgår att vid besiktning har ett antal fel konstaterats inom ramen för DE3. I intervju bekräftats att detta har medfört vissa risker för kvalitet och arbetsmiljö i senare skeenden. Tvist med entreprenad är pågående. Det sker löpande besiktningar. Av intervjuer och protokoll från styrgrupp framgår att diskussioner pågår om ÄTOR avseende DE3 med Nåiden. Dessa kan komma att påverka kalkylen framåt.

Tidsplaner

Tidsplan för ny upphandling (2024-10-01, 50.4.1)	Preliminär tidplan för DE4 (2024-10-01, 51.5.1)
Annons: 18 sep	Förfrågan annonserades 240923
KFU: 23 sep	Anbud in 241028
Frågor: 8 okt	Anbudsöppning 241029
Svar: 16 okt	Utvärdering v.44-46
Anbud in: 22 okt	Intervjuer v.45-46
Öppna: 23 okt	Tilldelning 241119
Utvärdering: 23 okt – 6 nov	Spärrtid 241120 – 241203
Beslut delegat: 9 nov	Kontrakt 241203
Tilldelningsbeslut: 9 nov	Fas 1 241204 – 250430
Laga kraft/kontrakt: 20 nov	Entreprenörens kalkyl klar 250331
	Överenskommelse om övergång till Fas 2 250430
	Fas 2 250501 - 280301
	Besiktning slutsammanträde 280301
	Inflyttning och intrimning 280302 – 280801
	Invigning augusti 2028

2025-10-20

Marie Lindblad

Uppdragsledare

Kristian Damlin

Projektledare