

Jonas Tingvall
Fastighetschef
Jonas.tingvall@ekero.se

**PM Redovisning av Internkontroll 2019, Fastighetsenheten -
Tekniska nämnden**
Dnr TN20/21-02021-020

Innehåll

1. LOU. Lagen om offentlig upphandling.....	2
2. Leveranskontroll – fakturagranskning.....	3
4. Besiktningar och kontroller.....	6

1. LOU. Lagen om offentlig upphandling

Metod:

Momentet kontrolleras med hjälp av korstabell i Styret/ekonomisystemet.

Urval:

- Tidsperiod januari-december 2019.
- Samtliga delar av Fastighetskontorets ansvar sammantaget, inklusive politiska organisationen.
- Drift, underhåll och investeringar sammantaget.
- Samtliga varor och tjänster som handlas upp. Det betyder att följande kostnader exkluderas:
 - Personalkostnader, egen personal.
 - Inhyrda bostäder, lokaler och paviljonger.
 - Driftersättningar till idrottsföreningar
 - Skatter och medlemskap i branschorganisationer
 - Avskrivningar och kapitalkostnader

Kontrollmoment:

- Avtalstrohet på övergripande nivå och ett antal betydande underliggande kostnadskategorier.
- Jämförelse mot kritisk nivå använd av upphandlingsfunktionen.

Resultat:

Konto		Inköp mnkr	Avtalstrohet %			
			2019	2018	2017	2016
	Totalt	157,6	97	97	97	96
61xx	Entreprenader	125,7	97	97	97	96
62xx	El, värme	31,5	97	96	97	100
66xx	Rep och underhåll inventarier	0,2	80	83	92	50
745x	Konsulter	0,2	93	97	78	89

År 2016 och 2017 gäller för Fastighetsenheten och Teknik- och exploateringsenheten.

År 2018, 2019 endast fastighetsenheten.

Slutsats:

Uppmätt avtalstrohet är 97%. Avtalstroheten är hög, vilket den också bör då en stor andel avser entreprenader.

Avtalstroheten per undernivå och totalt har korrigerats för att eliminera ett antal större felkällor. Några av dessa är:

- Avtalsleverantör är ej registrerad i "e-avrop".
- Avtalsleverantörens organisationsnummer är ej registrerad i ekonomisystemet.
- Avtalsleverantör byter organisationsnummer.
- Eftersläpande fakturor efter avtalsperioden.
- Direktupphandlingar registreras ej.

Den rapport som är uttagen från Styret visar en okorrigerad avtalstrohet på 83,2 %. För att åstadkomma högre redovisad och reell avtalstrohet på helhetsnivå krävs fortsatta förbättringar av registervården, ökad information kring avtalen samt tydlig styrning inom varje verksamhetsområde. Fokus bör främst ligga på de stora inköpskategorierna.

Stora inköpskategorier har högre avtalstrohet än små inköpskategorier. Små kategorier påverkas stort av kontering och avtal/registervård för enstaka leverantörer. De områden där vi uppvisar låg avtalstrohet måste, även om summorna är låga, analyseras noggrant för att finna orsakerna.

2. Leveranskontroll – fakturagranskning

Metod:

Momentet ska kontrolleras genom stickprov. Samtliga externa fakturor under februari och oktober 2019 togs ut och av dessa gjordes ett urval.

Urval:

- Totalt 7 % procent av fakturorna kontrolleras.
- Fakturorna ska ha ett saldo över 1000 kr.

<u>Antal fakturor per månad</u>	<u>Totalt</u>	<u>Urval</u>
Februari	907	66
Oktober	733	51

Kontrollmoment:

- Finns underliggande dokument så som arbetsorder, dagbok, mätaravläsning eller dylikt som styrker debitering.
- Har leverantören räknat rätt. Stämmer främst antalet arbetstimmar.
- Är prissättningen i överensstämmelse med avtal om sådant finns.
- Finns referens hos oss. Vem har beställt arbetet.
- Har beställaren granskningsattesterat fakturan.

Resultat:

Resultatet av granskningen har klassificerats i tre grupper. Fakturor som är korrekta, fakturor som har mindre brister och fakturor som har större brister.

Korrekta	93
Mindre brister	24
Större brister	-

Till mindre brister har hänförts:

Till mindre brister har hänförts:

- Felkonteringar.
- Att dagboksblad/arbetsorder på mindre belopp inte är bifogade.
- Fakturan saknar uppgift på vår beställare.
- Inom området ej upphandlade underentreprenör har använts av vår leverantör.
- Debiterade priser ej i överensstämmelse med upphandlade priser – små belopp.

Till större brister har hänförts:

- Ej kompletta dagboksblad/arbetsorder på större belopp.
- Dubbelfakturerade timmar.
- Debiterade priser ej i överensstämmelse med upphandlade priser – större belopp.

Slutsats:

Arbetet med granskning av fakturor har succesivt förbättrats under senare år. Svårigheter kvarstår dock alltjämt och påverkas bland annat av att kontrollerna ofta avser stora och komplexa projektfakturor, vilket är tidskrävande.

De mindre brister som finns i årets granskning avser i några fall felkontering och att debiterade priser ej i överensstämmelse med upphandlade priser. Under året har fel i index upptäckts vad gäller driftentreprenaden avseende utemiljön.

3. Personal och kompetensförsörjning

Metod:

Kompetensförsörja fastighetsenheten för att skapa förutsättningar för att hantera uppdrag, ansvar och befogenheter. Arbetet sker löpande i dialog med medarbetare, chef och uppdragsgivare. Rekrytering och utbildning av medarbetare sker löpande vid behov utifrån resultat från dialoger.

Kontrollmoment:

Enhetens kompetens överensstämmer med uppdrag, ansvar och befogenheter.

Resultat:

Under 2019 har en fortsatt kompetensuppbyggnaden skett inom enheten, dels genom rekrytering, dels genom en utveckling av verksamheten. Effekten har varit god, både för produktionen och arbetsmiljön.

Fastighetsenheten står inför fortsatt stora utmaningar kopplat till ökade investeringsvolymerna under flera år framåt. Som ett första steg i att bygga en projektorganisation, så rekryterades under 2018 en projektledare som leder under projektchefen. Under december 2019 så har ytterligare en rekrytering av en projektledare påbörjats.

Fastighetsförvaltningen har en stor belastning i ärenden, projekt och uppdrag, inte minst kopplat till en utveckling av verksamheten. För att öka kvalitén och förmågan inom fastighetsförvaltningen så rekryterades under 2019 ytterligare en fastighetsförvaltare. Fastighetsförvaltningen bedöms nu långsiktigt ha rätt dimensionering för att möta uppdraget.

Slutsats:

Fastighetsenheten genomgår en utveckling med målsättning att skapa en ökad förmåga för att hantera givna uppdrag, ansvar och befogenheter. Under 2019 har ytterligare steg tagits inom kompetensförsörjningen, för att skapa förutsättning för att uppnå målen.

4. Besiktningar och kontroller

Metod:

Status för besiktningar och kontroller.

Kontrollmoment:

Är sammanställningar aktuella och kompletta?

Område	Format	Status	Kommentar
OVK	Redovisning på externa hemsidan	OVK har utförts i 55 av de 55 byggnader som skulle besiktigas 2019. Av dem som besiktigades blev 17 godkända. Ytterligare sju är godkända efter ombesiktning. Samarbetet med entreprenören för OVK fungerar bra men det har varit problem med att få fungerande rutiner mellan dem och den nya ventilationsentreprenören. Fastighetsenheten har därför även fortsättningsvis månatliga avstämningar med den nya entreprenören. Alla byggnader som ska besiktigas under 2020 är schemalagda sedan december 2019.	Det besiktningsföretag som har varit ramavtalsupphandlade sedan 2015 vann åter upphandlingen hösten 2018. Det känns tillfredsställande då arbetet flutit mycket bra under året. Fastighetsenheten förbättrar fortlöpande rutinerna när brister upptäckes för att få arbetet att flyta.

Slutsats:

Besiktningar och kontroller, obligatorisk ventilationskontroll (OVK): Är genomfört enligt plan och dokumenterade enligt boverkets regler. På Ekerö kommuns hemsida finns en uppdaterad lista med alla besiktningsprotokoll för kommunens fastigheter där OVK har genomförts.