

# **PM REDOVISNING AV INTERNKONTROLL 2022, FASTIGHETSENHETEN - TEKNISKA NÄMNDEN**

Dnr TN22/

## **INNEHÅLL**

- 1. LOU, LAGEN OM OFFENTLIG UPPHANDLING**
- 2. LEVERANSKONTROLL – FAKTURAGRANSKNING**
- 3. DELEGATIONSORDNING**
- 4. STATUSBEDÖMNING VENTILATIONSAGGREGAT**
- 5. STATUSBEDÖMNING YTTERTAK**
- 6. STATUSBEDÖMNING LEKPLATSUTRUSTNING**

# 1 LOU, LAGEN OM OFFENTLIG UPPHANDLING

LOU, lagen om offentlig upphandling. 92 % är upphandlat enligt avtal.

## Metod:

Momentet kontrolleras med hjälp av upphandlingsmodulen i Styret samt kontroll av avtal i avtalsdatabasen.

## Urval:

- Tidsperiod januari-december 2022.
- Samtliga delar av Fastighetskontorets ansvar sammantaget.
- 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.

Konto		Inköp mnr	Avtalstrohet %	Avtalstrohet %	Avtalstrohet %	Avtalstrohet %	Avtalstrohet %	Avtalstrohet %	Avtalstrohet %
	År	2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	<b>Tot</b>	<b>339 243 600</b>	<b>92</b>	<b>99</b>	<b>89</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>96</b>
61xx	Entreprenader	305 136 829	98	93	97	97	97	97	96
62xx	El, värme	32 899 241	97	100	43	97	96	97	100
66xx	Rep och underhåll inventarier	66 580	93	96	10	80	83	92	50
745x	Konsulter	1 140 950	81	82	23	93	97	78	89

## Slutsats:

Uppmätt avtalstrohet är 92 %. 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".
- Avtalsleverantör byter organisationsnummer.
- Eftersläpande fakturor efter avtalsperioden.
- Direktupphandlingar registreras ej.

Den rapport som är uttagen från Styret visare en okorrigerad avtalstrohet på 84,80 %. För att åstadkomma högre redovisad och reell avtalstrohet på helhetsnivå krävs fortsatta förbättringar av registervärden, 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/registervärd 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

---

Leveranskontroll – fakturagranskning. Stickproven innehåller både korrekta fakturor och fakturor med mindre brister, inga större brister har upptäckts vid kontrollen. Felaktigheter har påtalats. Området kräver fortsatt ökat fokus och förbättrade rutiner.

### Metod:

Momentet ska kontrolleras genom stickprov. Samtliga externa fakturor under februari och oktober 2022 togs ut och av dessa gjordes ett urval.

### Urval:

- Fakturorna ska ha ett saldo över 1000 kr.
- Av dessa kontrolleras totalt ca 10 % procent.

<u>Antal fakturor</u>	<u>Totalt</u>	<u>över 1000</u>	<u>Urval</u>
Februari	746	555	48
Oktober	931	659	62
<b>Totalt</b>	<b>1677</b>	<b>1214</b>	<b>110</b>

### Kontrollmoment:

- Finns underliggande dokument så som arbetsorder, dagbok, mätaravläsning eller dylikt som styrker debitering?
- Har leverantören räknat rätt?
- Är prissättningen i överensstämmelse med avtal om sådant finns?
- Finns referens hos oss. Vem har beställt arbetet?
- Har beställaren gransknings-/slutattesterat 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	36+40=76
Mindre brister	12+16=27
Större brister	0+0=0

### Till mindre brister har hänförts:

- Felkonteringar.
- Att dagboksblad/arbetsorder på mindre belopp inte är bifogade.
- Fakturan saknar uppgift om 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.

## Slutsats:

Arbetet med granskning av fakturor förbättras succesivt och rutiner läggs till och förbättras för att kunna en än mer korrekt fakturahanteringen. Svårigheter kvarstår och påverkas bland annat av att mängden avtal som hanteras är mycket stort samt att kontrollerna ofta avser stora och komplexa projektfakturor, vilket är tidskrävande. Mängden fakturor har på 5 år ökat med mellan 100 och 200 stycken per månad.

De mindre brister som finns i årets granskning avser i några fall felkontering, att debiterade priser ej är i överensstämmelse med upphandlade priser, att priserna inte är korrekt indexuppräknade, avtal saknas, eller att det saknas beställning.

Vid varje internkontroll hittas nya sorters fel och dessa rättas till genom att den som är ansvarig för felet kontaktas och vid nästa fakturatillfälle hanteras fakturan korrekt. Vissa saker som upptäcks kan även leda till att man ser över skrivningar i upphandlingsdokumentation.

Exempel på detta är att de nuvarande driftavtalen är skrivna så att den årliga indexuppräknningen inte kan utföras på den tidpunkt som är angiven i avtalet. Här har man fått komma fram till en lösning som är godtagbar för båda parter. Ett annat exempel är att några avtal med andra entreprenörer är för otydligt skrivna med avseende påslag för administration och sidoleverantörer. Därmed kommer denna skrivning ändras i nästa ramavtal som skrivs med entreprenörer.

Mindre fel som upptäcks kan ibland leda till att enheten gör djupdykningar i en motparts alla fakturor efter internkontrollen och då kan det visa sig att ett litet fel egentligen var del av något systematiskt och större. Under 10 års tid har två företag som fastighetsenheten haft LOU-upphandlade ramavtal med visat sig systematiskt ha manipulerat fakturorna. Exempelvis har de debiterat för personal dubbelt eller till och med tredubbelt. Det är mycket svårt att upptäcka sådana fel då exempelvis olika förvaltare beställer jobb på olika objekt. När fakturan sedan granskas jämförs självklart inte leverantörens uppgifter om var en anställd hos denne har arbetat och hur många timmar. Det är endast genom djupdykningar som fusk som detta kommer fram. Även efter att fel upptäckts är det juridiskt svårt att avsluta avtal med fuskande leverantörer.

Arbetet med fakturahanteringen bör utvecklas främst med avseende på:

- att **ständigt** komplettera och ta fram nya rutiner för fakturagranskning.
- att förbättra hantering av olika dokument avseende projekt och avtal.
- att där så är möjligt se till att taxebundna kostnader konteras automatisk genom elektronisk avkänning av avtalsnummer på fakturan.

### 3 DELEGATIONSORDNING

---

**Metod:**

Samtliga tecknade hyresavtal under 2022 har kontrollerats med avseende på avtalstecknande parter.

**Kontrollmomentet:**

Fastighetsenheten har under 2022 tecknat hyresavtal för fyra stycken lokaler, två stycken avser uthyrningar av externa verksamhetslokaler och två stycken avser inhyrning av lokaler.

Av inhyrningarna avser ett av hyresavtal evakueringslösning för Ekendals förskola, där det brann i ett fläktutrymme sommaren 2022.

Den sista inhyrningen avser ett förråd till Säkerhetsenheten där de ska förvara ett beredskapslager.

**Slutsats**

Samtliga hyresavtal har tecknats av Fastighetschefen vilket således överensstämmer med tekniska nämndens delegationsordning

**Verksamhet/hyresgäst**

Lovö vävare

Säkerhet (förråd)

F-son

Evakueringslokal för Ekendals fsk

**Hyresvärd**

Ekerö kommun

Fastigheter i Närlunda

Ekerö kommun

Fastigheter i Närlunda AB

**Adress**

Ölstavägen 29

Gamla Ekerövägen 49

Bryggavägen 5

Gamla Ekerövägen 49

## 4 STATUSBEDÖMNING VENTILATIONSAGGREGAT

---

Kommunens upphandlade driftentreprenad har på Fastighetsenhetens uppdrag under 2022 genomfört statusbedömning av ventilationsaggregat med från- och tilluftfunktion (FTX) och roterande värmeväxlare (VV).

### Metod:

Kontrollmomentet ska genomföras genom okulär besiktning och genomgång av väsentliga ingående tekniska komponenter/enheter i aggregatet.

### Avgränsning:

Statusbedömning av ventilationsaggregat med från- och tilluftfunktion (FTX) och roterande värmeväxlare (VV).

### Urval:

- Kontrollperiod, april-november 2022
- 50 % av aggregaten ska kontrolleras
- Under 2022 ska ventilationsaggregat väljas ut som bedöms (enligt besiktningar, förhöjd nivå av felanmälningar samt synpunkter från lokalhyresgäster) ha sämre funktionalitet/prestanda än ett genomsnittligt aggregat.
- Aggregatets status bedöms utifrån en 5-gradig skala.  
5: Mycket god funktionalitet och teknisk prestanda, inget reinvesterings-/investeringsbehov inom 10 år  
4: God funktionalitet och teknisk prestanda, inget reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år  
3: Normal funktionalitet och teknisk prestanda, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 5 år  
2: Sämre funktionalitet och teknisk prestanda, reinvesterings-/investeringsbehov inom 3 år  
1: Bristfällig funktionalitet och teknisk prestanda, akut reinvesterings-/investeringsbehov

### Slutsats

Efter utförd besiktning av ca 50% (av cirka 100 ventilationsaggregat) är slutsatsen att statusen generellt är god. Samtliga kontrollerade aggregat är fungerande och uppfyller funktionella krav. Två aggregat är utbytta under 2022 och ytterligare fem aggregat har uppdaterats med nytt styrsystem för att uppnå normal funktion. Två kommer att bytas inom de närmaste åren med anledning av en sämre funktionalitet och teknisk prestanda.

Det tillkommer löpande FTX aggregat totalt sett, i projekt där vi byter ut äldre aggregat av annan typ. Förutom att förbättra inomhusklimatet så ger detta en bättre energieffektivitet.

## 5 STATUSBEDÖMNING YTTERTAK

---

Kommunens upphandlade driftentreprenad har på Fastighetsenhetens uppdrag genomfört statusbedömning av tre (av kommunens 12 grundskolor) grundskolebyggnaders yttertak år 2022. Inom de olika grundskoleobjekten finns det flera byggnader och därmed flera tak.

### Metod:

Kontrollmomentet ska genomföras genom okulär besiktning, in- och utvändigt. Kontrollen ska ske med avseende på funktionalitet.

### Avgränsning:

Statusbedömning av yttertak på grundskolebyggnader. Med ett tak avses alla takytor inom ett byggnadsobjekt.

### Urval:

- Kontrollperiod, april-november 2022
- 20 % av yttertaken ska kontrolleras
- Under 2022 ska yttertak väljas ut som bedöms (enligt besiktningar, förhöjd nivå av felanmälningar samt synpunkter från lokalhyresgäster) ha sämre funktionalitet och estetik än ett genomsnittligt yttertak.
- Yttertakens status bedöms utifrån en 3-gradig skala.  
3: Mycket god funktionalitet och utseende, inget reinvesterings-/investeringsbehov inom 10 år  
2: Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år  
1: Sämre funktionalitet och utseende, reinvesterings-/investeringsbehov inom 3 år

### Slutsats:

Resultatet visar på en varierande status, från ”mycket god funktionalitet och utseende till sämre funktionalitet och utseende”. Denna variation kan antas vara representativ för hela beståndet.

Skolor som har besiktats:

### Sundby skola

#### **Byggnad 301A0:**

Taket är delvis rostangripet och i stort behov av målning.

Stuprör behöver ledas om då det orsakar översvämning. så uppnås ”Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år”.

#### **Byggnad 301B0:**

Efter mindre planerade underhållsåtgärder som målning, uppgradering av taksäkerhet och utbyte av stuprör så uppnås ”Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år”.

#### **301C0:**

Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7år.

#### **Byggnad 301D0:**

Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7år.

**Byggnad 301E0:**

Taket är delvis rostangripet och i stort behov av målning. "Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år".

**301L0:**

Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7år.

**Närlunda skola****Byggnad 201A0**

Sämre funktionalitet och utseende, reinvesterings-/investeringsbehov inom 3 år

Med tanke på takets felkonstruktion vilket medför fuktproblem på grund av luftspalt mellan två tak behöver hela takkonstruktion göras om.

Arbetet är planerat till sommaren 2023.

**Byggnad 201G0**

Sämre funktionalitet och utseende, reinvesterings-/investeringsbehov inom 3 år"

Med tanke på takets brister rekommenderas omläggning av hela takytan. Omläggning av tak är beställt och arbetet har påbörjats i december 2022.

**Byggnad 201B0, 201C0, 201D0**

Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7år.

**Drottningholms skola****Byggnad 100A0**

Sämre funktionalitet och utseende, reinvesterings-/investeringsbehov inom 3 år

Efter mindre planerade underhållsåtgärder så som tvätt och målning av hela taket, montage av taksäkerhet med fastighetens kulturella status i åtanke uppnås "Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år".

**Byggnad 100B0**Efter mindre planerade underhållsåtgärder så som tvätt av taket, mossbehandling och komplettering av gångbro uppnås "Normal funktionalitet och utseende, vissa reinvesterings-/investeringsbehov inom 7 år".



## 6 STATUSBEDÖMNING LEKUTRUSTNING

---

Kommunens upphandlade auktoriserad besiktningsföretag har på Fastighetsenhetens uppdrag utfört säkerhetsbesiktning av samtliga lekredskap inom kommunens förskolor, skolor och fritidshem. Det ska påtalas att dessa besiktningar som rutin görs löpande för att uppfylla tillämpliga regelverk och lagstiftning.

### Metod:

Kontrollmomentet ska genomföras genom okulär besiktning och funktionstestning. Kontrollen ska ske med avseende på funktionalitet och säkerhet.

### Avgränsning:

Statusbedömning av lekutrustning inom skol- och förskole områden. Med lekutrustning avses utrusning som är besiktningspliktig.

### Urval:

- Kontrollperiod, april-november 2022
- 100% av besiktningspliktig lekutrustning ska kontrolleras
- Lekutrustningens status bedöms utifrån en 3-gradig skala.

A-fel: Fel som kan medföra risk för allvarlig skada eller stor risk för mindre skada. (Normalt krävs omedelbar åtgärd)

B-fel: Fel som kan medföra mindre risk för mindre skada eller stor risk för liten skada (Normalt bör åtgärd vidtagas snarast), ska hållas under observation.

C-fel: Fel som kan medföra liten risk för mindre skada eller mindre risk för liten skada. (Normalt bör åtgärd vidtagas vid periodiskt underhåll eller bevakas).

### Slutsats:

Besiktningen är utförd enligt gällande Svensk Standard SS-EN 1176-1-4 och 6:2017, 1176-5 och 7:2020, och 10:2008, samt 1176-11:2014. Kontroll är även gjord mot tillämpliga delar av gällande lagstiftning i Plan och Bygglagen (PBL), Boverkets Byggregler (BBR), Ordninglagen och Produktsäkerhetslagen (PSL).

Fel angivna i besiktningsprotokollet har kodats i A, B och C-åtgärder. Samtliga A-fel är åtgärdade under 2022 och åtgärder av B- och C-fel sker löpande under 2023 och framåt, B-fel prioriteras före C-felen. Fastighetsenhet arbetar parallellt med att successivt förnya gårdar och lekutrustningar i samverkan med berörd verksamhet.

Nedan finns sju styck A fel (av totalt sju, samtliga åtgärdade) som upptäcktes vid besiktning och åtgärdades under 2022:

- **Sundby skola, klätterställning.** En av rutorna i klätternätet har ej godkänt öppningsmått. Öppningsmått 89-230mm får ej förekomma. Risk att fastna med huvudet och bli hängande 1,4.2.7.2

- **Brunna förskola, inspringskydd.** Ej godkända öppningsmått i inspringskydd där plankor har gått av. Delvis omslutna öppningar med öppningsmått över 45mm får ej förekomma över 60cm höjd, risk att fastna med hals och huvud och bli hängande. 1,4.2.7.2
- **Munsö skola, trappräcke.** Ej tillåtet nedåtriktad vinkel. Över 60cm höjd får nedåtriktad vinkel mindre än 60\* ej förekomma. Ej godkända öppningsmått. Öppningsmått 89-230mm får ej förekomma. Risk att fastna med hals och huvud och bli hängande. 1,4.2.7.1 och 1,4.2.7.2
- **Ångbåten Centrum, låda.** Ej godkänt avstånd till vägg endast 165mm. Över 60cm höjd får inte finnas öppningsmått 89-230mm.  
Risk att fastna med huvudet och bli hängande 1,4.2.7.2
- **Skå skola och fritids, cykeltak.** Ej godkända nedåtriktade vinklar  
Nedåtriktade vinklar under 60\* får ej förekomma 1,4.2.7.1  
Öppningsmått 90-230mm får ej förekomma 1,4.2.7.2  
Risk att fastna med huvudet och bli hängande
- **7000U Färentuna skola, pergola.** Två skuggtak har otillåtna öppningsmått och nedåtriktade vinklar. Nedåtriktade vinklar mindre än 60\* får ej förekomma. Öppningsmått 90-230mm får ej förekomma.  
1,4.2.7.1 och 1,4.2.7.2
- **7000U Färentuna skola, brandtrappa.** Ej godkända vinklar. Nedåtriktade vinklar mindre än 60\* är ej tillåtet. Risk att fastna med huvudet och bli hängande