

Uppföljning av tidigare granskning av fastighetsförvaltning och underhåll

Region Gävleborg

Februari 2023

Caroline Liljebjörn

Elina Lundberg

Malou Olsson

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Gävleborg genomfört en uppföljning av en tidigare granskning av fastighetsförvaltning och underhåll. Granskningen avgränsas till de brister som framkommit i granskningen från år 2019.

Granskningens syfte är att granska om Regionstyrelsen säkerställer att fastighetsförvaltningen med i första hand fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll.

Granskningsresultatet har bedömts utifrån skalan "inte säkerställt", "i begränsad utsträckning säkerställt", "till övervägande del säkerställt" eller "helt säkerställt".

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att Regionstyrelsen **i begränsad utsträckning** säkerställer att fastighetsförvaltningen med i första hand fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor	Bedömning
Har lokalförsörjningsstrategin brutits ner i konkreta mål och handlingsplaner?	I begränsad utsträckning säkerställt.
Finns aktuella uppgifter om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	I begränsad utsträckning säkerställt.
Finns aktuella underhållsplaner för regionens fastigheter/verksamheter?	Till övervägande del säkerställt.
Finns det en tillfredsställande uppföljning av genomförda underhållsåtgärder?	I begränsad utsträckning säkerställt.

Rekommendationer

Vi rekommenderar regionstyrelsen att:

- fastställa en tidplan för det pågående arbetet med framtagande av lokalförsörjningsstrategi samt därefter fastställa mål och handlingsplaner för fastighetsunderhåll.
- säkerställa att en systematisk genomgång görs av regionens fastighetsbestånd i syfte att dokumentera status och upprustningsbehov, utifrån insamlat underlag

bedöma och beräkna det eftersatta underhållsbehovet samt besluta om en plan för hur det ska åtgärdas.

- tillsammans med fastighets-, teknik- och miljöutskottet, FMTU, fastställa rapporteringskrav utifrån uppställda mål.
- utveckla arbetet med intern kontroll till att omfatta regionens fastighetsförvaltning.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	5
Granskningsresultat	7
Nulägesbeskrivning	7
Styrdokument, policy och riktlinjer	7
Tillgångarnas status och upprustningsbehov	9
Aktuella underhållsplaner	11
Uppföljning av genomförda underhållsåtgärder	12
Samlad bedömning	15
Rekommendationer	15
Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor	16
Bilaga 1	19

Inledning

Bakgrund

Revisorerna i Region Gävleborg genomförde år 2019 en granskning av fastighetsförvaltning och underhåll. Granskningen visade att det saknades en mer strategisk och långsiktig styrning av lokal- och fastighetsfrågor, att det vid tiden för granskningen saknades aktuella underhållsplaner, även om det pågick ett arbete med statusbesiktningar samt att det inte gick att styrka om den uppföljning som bedrevs nådde den politiska nivån.

Med anledning av granskningen rekommenderades regionstyrelsen att ta fram mål och handlingsplaner för fastighetsunderhållet, att fastställa rapporteringskrav samt att införa kontrollmoment i internkontrollen för fastighetsförvaltningen och dokumentera utfallet av kontrollerna i respektive organs protokoll.

De förtroendevalda revisorerna i Region Gävleborg har, baserat på genomförd riskanalys, beslutat att genomföra en uppföljning av granskningen av fastighetsförvaltning och underhåll. Uppföljningen ska inriktas på de brister som framkom vid granskningen från år 2019.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet är att granska om Regionstyrelsen säkerställer att fastighetsförvaltningen med i första hand fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll.

- Har lokalförsörjningsstrategin brutits ner i konkreta mål och handlingsplaner?
- Finns aktuella uppgifter om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Finns aktuella underhållsplaner för regionens fastigheter/verksamheter?
- Finns det en tillfredsställande uppföljning av genomförda underhållsåtgärder?

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

- Regioninterna styrdokument inom området fastighetsförvaltning inklusive regionens modell för intern hyressättning för verksamhetslokaler.
- Kommunallagens regler om god ekonomisk hushållning.
- Rekommendationer som noterades vid tidigare genomförd granskning.

Avgränsning

Granskningen avgränsas till de brister som framkommit i granskningen från år 2019.

Metod

Vi har genomfört intervjuer med fastighetsdirektör, avdelningschef fastighetsavdelningen, enhetschef fastighet Gästrikland samt underhållsplanerare.

Vi har tagit del av följande dokument: verksamhetsplan för fastighetsavdelningen 2022, lokalförsörjningsstrategi 2016-2021, lokalförsörjningsstrategi utkast 2022-12-12, fastighetsutvecklingsplan Gävle och Hudiksvall, lokalförsörjningsplan Gävle och Hudiksvall, underhållsplan 2022-2025, ekonomisk uppföljning SFI 2022-09-26, regionstyrelsens internkontrollplan år 2021 och år 2022.

Vi har granskat protokoll från Fastighet-, teknik- och miljöutskottets möten under år 2022.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

Nulägesbeskrivning

Organisation och fastighetsbestånd

Fastighetsavdelningen ingår i regionstyrelsens förvaltning och rapporterar till Fastighets-, teknik- och miljöutskottet. Per 1 maj 2022 har den organisatoriska placeringen ändrats från att ligga under regionens centrala ekonomiavdelning, till att ligga direkt under regionstyrelsen, se bilaga 1. Inom fastighetsavdelningen finns numera även logistik & service samt Framtidsbygget. Framtidsbygget är samlingsnamnet för flera om- och nybyggnationer av sjukhusen i Hudiksvall och Gävle. Om- och byggnationerna sker för att möta hälso- och sjukvårdens behov i framtiden och beräknas omfatta investeringar på över 5 miljarder kronor.

Fastighetsavdelningen utgjordes av två enheter: drift och förvaltning respektive bygg och teknik, vid tiden för granskningen år 2019. Numera utgörs enheterna av geografiska områden genom fastighetsenhet Gävle och fastighetsenhet Hudiksvall. I intervju beskrivs att omorganisationen förbättrat förutsättningarna att arbeta strukturerat, men att det gått alltför kort tid sedan organisationen trädde i kraft för att någon utvärdering har kunnat göras. I övrigt överensstämmer organisationens dimensionering med förhållandena år 2019.

Styrdokument, policy och riktlinjer

Revisionsfråga 1: Finns för regionen aktuella styrdokument i form av strategier, policies, regler avseende fastighetsförvaltningen och specifikt för fastighetsunderhåll?

Bedömning och rekommendationer i revisionsrapport år 2019

Bedömning

Vi bedömer att det i begränsad utsträckning finns tillräckliga styrdokument. Särskilt för en mer strategisk och långsiktig styrning av lokal och fastighetsfrågor. Detta då lokalförsörjningsstrategin inte brutits ned i konkreta mål och handlingsplaner trots att den beslutades 2016. Vad gäller den mer vardagliga fastighetsförvaltningen bedömer vi att det till övervägande del är väl försörjt med styrdokument.

Rekommendation

Vi rekommenderar att regionstyrelsen:

- fastställer en tidplan för det pågående arbetet med framtagande av mål och handlingsplaner för fastighetsunderhåll.
- regionstyrelsen beslutar om antagande av mål för fastighetsförvaltningen.

Regionstyrelsens svar på revisionsrapporten år 2019

Mål för fastighetsavdelningen upprättas inom ramen för verksamhetsplaneringsprocessen. Upprättade mål speglar bland annat

underhållsplanerna och deras tillämpning för fastighetsavdelningens arbete med underhåll. Åtgärderna i rekommendationen är genomförda i all väsentlighet.

lakttagelser i samband med uppföljningen

I granskningen år 2019 beskrevs att Region Gävleborgs övergripande strategiska styrdokument avseende lokalförsörjning och relaterade investeringar i syfte att regionens verksamheter har ändamålsenliga lokaler var lokalförsörjningsstrategi 2016-2021 (RF 2016-06-15). I intervju beskrivs att det pågår en uppdatering av lokalförsörjningsstrategi för åren 2022-2026, men att den ännu inte behandlats politiskt. Det anges att strategin tagit längre tid än beräknat att ta fram på grund av att den behöver stämmas av mot planeringen inom Framtidsbygget som delvis gett nya förutsättningar. När strategin slutgiltigt behandlats i utskott och regionstyrelse ska den beslutas av regionfullmäktige. Det finns vid granskningstillfället ingen tidplan för den fortsatta behandlingen.

Vi har tagit del av ett utkast till lokalförsörjningsstrategi 2022-2026, daterat 2022-12-12. I intervju beskrivs att jämfört med den föregående strategin har nya avsnitt lagts till avseende kopplingen till andra styrdokument, beskrivning av beredskapsplaner utifrån redundans och robusthet samt de verktyg regionen som fastighetsägare har för att förvalta, underhålla och utveckla fastigheterna.

De styrdokument som beskrivs knyta an till strategin är bland annat fastighetsutvecklingsplaner, som visar möjligheterna till förnyelse och utveckling av en fastighet eller ett område med fastigheter och infrastruktur i ett långsiktigt perspektiv (cirka 30 år). Vi har inom ramen för granskningen tagit del av fastighetsutvecklingsplaner för Gävle sjukhus och för Hudiksvalls sjukhus.¹ Dokumenten beskriver förutsättningar, nulägesanalys och utvecklingsstrategier för respektive sjukhus olika delar.

Vidare beskrivs lokalförsörjningsplaner vars syfte är att klargöra var olika verksamheter är tänkta att placeras i ett framtida scenario som sträcker cirka fem år fram i tiden. Planen är ingen genomförandeplan utan ska ge vägledning för hur verksamheterna bör placeras. Lokalförsörjningsplanen för Gävle sjukhus (202102-01) syftar till att koncentrera vården i färre byggnader så att äldre byggnader kan moderniseras för administrativa ändamål eller rivas. Lokalförsörjningsplanen för sjukhuset i Hudiksvall (2019-12-12) beskriver ett behov att förbättra och förtydliga inre flöden och samband, samla verksamhet som hör ihop och göra plats för verksamhetsnära administration.

I rapporten från år 2019 beskrevs regionens internhyresmodell. I intervju beskrivs att modellen är oförändrad och används som tidigare.

Fastighetsförvaltningen i Region Gävleborg använder program för teknisk standard (PTS). I utkastet till lokalförsörjningsstrategi 2022-2026 beskrivs att PTS innehåller de vanligast förekommande rumstyperna inom Sveriges hälso- och sjukvård. Rummen beskrivs avseende krav på funktion, inredning/utrustning och ytskikt. Programmet

¹ RF § 88/2016-04-27

stödjer både i planering och genomförande av byggprojekt, men även i överlämnandet av den färdigställda investeringen och den vidare fastighetsförvaltningen. I intervju beskrivs att införande av PTS har skett i projektform. Projektet är avslutat och standarden uppges vara implementerad. I intervju beskrivs att nu när standarden har använts en tid är bedömningen att den behöver anpassas ytterligare till den verksamhet som bedrivs. En första revidering av hur standarden används beskrivs vara under planering.

Vi har tagit del av verksamhetsplanen 2022 för fastighetsavdelningen. Planen innehåller mål som avser system och rutiner för fastighetsförvaltning och fastighetsunderhåll. För fastighetsförvaltningen finns mål som rör analys av energiförbrukningen i syfte att uppnå en mer träffsäker energieffektivisering, dokumentation av skötsel och tillsyn rörande tekniska installationer samt dokumentation av mindre projekt i samma system som större byggprojekt. När det gäller underhållsplaneringen finns ett mål att upprätta 5-årsplaner för underhållsplaneringen inklusive rutiner för planering och uppföljning. I intervju beskrivs att nya rutiner infördes under år 2021, men att målet fördes över till år 2022 för att säkerställa att inregistrerade planerade underhållsåtgärder gick att flytta mellan åren. Det saknas däremot mål för nivån på fastighetsunderhållet till exempel genom fokusområden och/eller nyckeltal som jämförs med branschstandard eller liknande verksamheter.

Bedömning

Revisionsfråga 1: Finns för regionen aktuella styrdokument i form av strategier, policies, regler avseende fastighetsförvaltningen och specifikt för fastighetsunderhåll?

I begränsad utsträckning säkerställt.

Vi bedömer att det saknas tillräckliga styrdokument för den strategiska och långsiktiga styrningen av lokal- och fastighetsfrågor eftersom den övergripande lokalförsörjningsstrategin inte uppdaterats sedan år 2016 och den nya inte har beslutats politiskt. Vi bedömer vidare att det finns mål för utveckling av system och rutiner inom fastighetsförvaltningen inom ramen för verksamhetsplanen. Däremot saknas det mål för nivån på fastighetsunderhållet till exempel genom fokusområden och/eller nyckeltal som jämförs med branschstandard eller liknande verksamheter.

Vår bedömning är att fastighetsutvecklingsplaner och lokalförsörjningsplaner bidrar fastighetsförvaltning och fastighetsunderhåll genom att visa vilka byggnader som ska innehålla verksamhet och vilka som eventuellt ska få annan användning eller avvecklas.

Tillgångarnas status och upprustningsbehov

Revisionsfråga 2: Utgår fastighetsförvaltningen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

Bedömning och rekommendationer i revisionsrapport år 2019

Bedömning

Vi bedömer att regionen vid tid för granskningen inte har haft aktuella underhållsplaner. Samtidigt noteras som positivt att ett arbete pågår med statusbesiktningar med mera syftande till konkreta underhållsplaner både på kort och lång sikt.

Rekommendation

Vi rekommenderar att regionstyrelsen:

- aktivt följer, och dokumenterar sin uppföljning, av hur det pågående arbetet med framtagande av mål och handlingsplaner för fastighetsunderhåll bedrivs och utvecklas.

Regionstyrelsens svar på revisionsrapporten år 2019

Arbetet med framtagande av en systematisk underhållsplanering etapp 1 färdigställdes under januari 2020. Åtgärderna i rekommendationen är genomförda i all väsentlighet.

lakttagelser i samband med uppföljningen

I rapporten från år 2019 beskrevs att det under år 2018 genomfördes statusbesiktningar för regionens hälsocentraler och sjukhusen i Gävle, Hudiksvall, Sandviken, Bollnäs och Söderhamn. Syftet var att bedöma standarden på fastigheternas olika komponenter som yttre skal, installationer och inre ytskikt inför införande av komponentredovisning. Utifrån bedömd återstående nyttjandeperiod sker avskrivning av bokfört värde. I intervju beskrivs att det fanns en ambition att besiktiga samtliga fastigheter och dokumentera resultaten, men att pandemin gjorde att arbetet inte slutfördes.

För närvarande pågår ingen systematisk genomgång av fastigheternas standard, men insamling av underlag sker inför planeringen av kommande års underhållsåtgärder. De som beskrivs ha bäst kännedom om fastigheternas status är personalen hos den entreprenör som anlitas för förvaltningen av regionens fastigheter. Det beskrivs ingå i driftentreprenörens huvuduppdrag att samla in uppgifter och lämna in underlag till planerat underhåll. Vid behov av större åtgärder till exempel inför omläggning av tak beställs en rapport av entreprenören. Insamlat underhållsbehov förs in i fastighetssystemet och stäms av mot tidigare inlagda uppgifter. I intervju beskrivs att det finns ett behov att med större systematik göra besiktningar av fastigheterna områdesvis och dokumentera slutsatserna.

I intervju beskrivs att fastighetssystemet har använts för att planera och dokumentera underhållsåtgärder under flera år, men att användningen av systemet har blivit mer systematisk sedan år 2020. I systemet finns alla fastigheter registrerade ner på rum, men inte per komponent till exempel stomme, tak, installationer osv.

I granskningen från år 2019 beskrivs att regionen inte tagit fram någon beräkning av underhållsbehov eller underhållsskuld avseende det samlade fastighetsbeståndet. Det har inte heller skett sedan dess. I intervju beskrivs att verksamhetens bedömning är att det föreligger ett eftersatt underhåll eftersom fastighetsunderhållet återkommande har baserats på tillgängligt budgetutrymme snarare än på avsättning av resurser utifrån dokumenterade underhållsbehov.

Under föregående år togs det enligt intervju fram ett underlag som visade regionens planerade underhåll i förhållande till nyckeltal från INCIT/Aareons (Repabs) fackböcker vilka presenterar riktvärden för planerat underhåll i kr/kvm (bruksarea). Riktvärdena avser bland annat fastigheter för vårdbyggnader. För år 2022 anges riktvärdena för

planerat underhåll från 108 kr/kvm till 277 kr/kvm beroende på typ av byggnad. Nivån utgår från att det inte finns något eftersatt underhåll. För Region Gävleborg skulle det innebära en budget för planerat underhåll som uppgår till cirka 54-128 mnkr per år. I intervju beskrivs att driftbudgeten för planerat underhåll under de senaste åren de senaste åren varit ca 20 mnkr/år, vilket motsvarar ca 40 kr/kvm. För större underhållsåtgärder äskas medel genom investeringsbudgeten.

Bedömning

Revisionsfråga 2: Utgår fastighetsförvaltningen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

I begränsad utsträckning säkerställt.

Vi bedömer att dokumentationen av fastigheternas status och upprustningsbehov har förtydligats sedan granskningen år 2019. Med början år 2020 har ett mer strukturerat arbete med fastighetsunderhållet införts som inneburit dokumentation av underhållsbehov och vidtagna åtgärder. Vi bedömer dock att fastighetsunderhållet även fortsättningsvis baseras på tillgängligt budgetutrymme snarare än på avsättning av resurser utifrån dokumenterade underhållsbehov, vilket vi bedömer successivt ökar nivå på det eftersatta underhållet.

Vi ser positivt på att genomfört fastighetsunderhåll beskrivits i form av nyckeltal och jämförts med vedertagna nyckeltal i fastighetsbranschen.

Aktuella underhållsplaner

Revisionsfråga 3: Finns aktuella underhållsplaner för regionens fastigheter/verksamheter?

Bedömning och rekommendationer i revisionsrapport år 2019

Bedömning

Vi bedömer att regionen vid tid för granskningen inte har haft aktuella underhållsplaner. Samtidigt noteras som positivt att ett arbete pågår med statusbesiktningar med mera syftande till konkreta underhållsplaner både på kort och lång sikt.

Rekommendation

Vi rekommenderar att regionstyrelsen:

- aktivt följer, och dokumenterar sin uppföljning, av hur det pågående arbetet med framtagande av mål och handlingsplaner för fastighetsunderhåll bedrivs och utvecklas.

Regionstyrelsens svar på revisionsrapporten år 2019

Arbetet med framtagande av en systematisk underhållsplanering etapp 1 färdigställdes under januari 2020. Åtgärderna i rekommendationen är genomförda i all väsentlighet.

Iakttagelser i samband med uppföljningen

Planeringen av nästa års underhållsåtgärder, som beskrivits under iakttagelserna till revisionsfråga 2, går efter insamlade underlag vidare med inregistrering i fastighetssystemet. De identifierade åtgärderna registreras på den fastighet och byggnad som avses. Vidare anges vilken kategori åtgärd (bygg, el, markarbete,

målning, styr och regler, säkerhet, tak, ventilation, värme och vatten, etc.) som åtgärden avser och vilket år som den planeras att genomföras. De flesta åtgärder är inlagda åren 2022-2024.

Efter att underhållsåtgärderna registrerats görs en prioritering av hur angeläget det är att åtgärden genomförs. Skalan som används är 1-5 där 1 är det underhållsbehov som bedöms som mest akut. Genom systemet kan rapporter över prioriteringsordningen tas ut, det vill säga en sammanställning över till exempel alla som bedöms med 1. Listan utgör en underhållsplan för kommande år. Även om ytterligare resurser tillförts fastighetsunderhållet genom tilläggsanslag under år 2022 har alla underhållsåtgärder på listan, för året, högsta prioritet. Varje åtgärd åsätts en kostnad i systemet. Inför år 2023 har ett tilläggsanslag beviljats med 12 mnkr för fastighetsunderhållet, totalt 20 mnkr.

Bedömning

Revisionsfråga 3: Finns aktuella underhållsplaner för regionens fastigheter/verksamheter?

Till övervägande del säkerställt.

Vi bedömer att det upprättas underhållsplaner i fastighetsförvaltningens system som ett led i planeringen av kommande års underhållsåtgärder. Det finns ett system för bedömning av hur angeläget det är att åtgärda brister vilket medför att en prioritering sker av identifierat underhållsbehov.

Uppföljning av genomförda underhållsåtgärder

Revisionsfråga 4: Finns det en tillfredsställande uppföljning av genomförda underhållsåtgärder?

Bedömning och rekommendationer i revisionsrapport år 2019

Bedömning

Regionstyrelsen erhåller i princip ingen dokumenterad återrapportering avseende fastighetsunderhåll utan rapporteringen är i stor utsträckning muntlig. Underlag för att närmare bedöma innehållet i denna rapportering saknas men vi noterar som positivt att det från politisk nivå upplevs ha inletts en förändring mot ett mer strukturerat arbete med fastighetsförvaltningsfrågorna.

Rekommendation

Vi rekommenderar att regionstyrelsen och fastighets-, teknik- och miljöutskottet:

- fastställer sina rapporteringskrav och även i övrigt inför kontrollmoment i sin internkontroll för regionens fastighetsförvaltning samt att utfallet av dessa kontroller dokumenteras och kan spåras i de båda organens protokoll.

Regionstyrelsens svar på revisionsrapporten år 2019

Mål för fastighetsavdelningen upprättas inom ramen för verksamhetsplaneringsprocessen. Förvaltningschefen rapporterar verksamhetsplanen till regionstyrelsen. Uppföljningen sker löpande. Fastighetsavdelningen har även särskilt

uttalande målområden som beslutats av regionstyrelsen. Uppföljning av politiskt beslutade mål sker i samband med ordinarie delårs- och årsrapportering.

Rapportering av mål enligt ovan måste i sin tur kopplas samman med regionstyrelseförvaltningens internkontrollplan och uppföljning av regionens fastighetsförvaltning.

lakttagelser i samband med uppföljningen

I intervju beskrivs att det görs en uppföljning månadsvis av planerat underhåll och reinvesteringar. Varje projekt följs upp utifrån tidplan och ekonomi av fastighetschefen tillsammans med projektchefer. Uppföljningen rapporteras i styrgruppen för fastighetsinvesteringar, som på tjänstemannanivå svarar för löpande uppföljning av lokalfrågor och fastighetsinvesteringar. I uppföljningen delas projekten upp i de som underskrider 50 prisbasbelopp², de som är mellan 50 och 200 prisbasbelopp samt de som överstiger 200 prisbasbelopp. Det framgår beslutad budget, total prognos för projektet, status (enligt tidplan, försenat eller pausat) och slutdatum. Rapporteringen avslutas med en lista över projekt som befinner sig i programskede och när programmet bedöms vara klart.

I intervju beskrivs att rapportering från fastighetsavdelningen till utskottet för fastighet, teknik och miljö sker vid tre tillfällen per år, efter april, augusti och december. Samma presentation används som beskrivits ovan. Vi har granskat utskottets protokoll under år 2022. I utskottets protokoll i juni och i oktober finns ärende för rapportering av pågående investeringar.³

Vi har granskat regionstyrelsens internkontrollplan för år ⁴2021 och ⁵2022 utan att finna något område som avser fastighetsavdelningen. I protokollen från möten i FTMU under år 2022 finns ingen spårbarhet avseende ärenden som rör processen för intern kontroll.

Bedömning

Revisionsfråga 4: Finns det en tillfredsställande uppföljning av genomförda underhållsåtgärder?

I begränsad utsträckning säkerställt.

Vi bedömer att det till delar finns en tillfredsställande uppföljning av planerade, pågående och genomförda underhållsåtgärder eftersom det inom fastighetsförvaltningen görs månadsvisa uppföljningar som delges styrgruppen för fastighetsinvesteringar och att fastighets-, teknik- och miljöutskottet får samma redovisning vid tre tillfällen per år.

I revisionsfråga 1 har vi konstaterat att det saknas en uppdaterad strategisk och långsiktig styrningen av lokal- och fastighetsfrågor och därmed även mål och handlingsplaner för fastighetsförvaltningen samt för fastighetsunderhållet. Därmed saknas även en uppföljning och analys som visar hur verksamheten har bedrivits enligt beslutade kriterier.

² Prisbasbelopp 2022=49 300 kr.

³ FTMU § 52/2022-06-02 samt § 73/2022-10-18

⁴ RS § 19/2021-01-20

⁵ RS § 33/2022-02-14

Det saknas spårbarhet i regionstyrelsens internkontrollplaner avseende områden som berör regionens fastighetsförvaltning.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Gävleborg genomfört en uppföljning av en tidigare granskning av fastighetsförvaltning och underhåll. Granskningen avgränsas till de brister som framkommit i granskningen från år 2019.

Granskningens syfte är att granska om Regionstyrelsen säkerställer att fastighetsförvaltningen med i första hand fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll. Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att Regionstyrelsen **i begränsad utsträckning** säkerställer att fastighetsförvaltningen med i första hand fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll.

Rekommendationer

Vi rekommenderar regionstyrelsen att:

- fastställa en tidplan för det pågående arbetet med framtagande av lokalförsörjningsstrategi samt därefter fastställa mål och handlingsplaner för fastighetsunderhåll.
- säkerställa att en systematisk genomgång görs av regionens fastighetsbestånd i syfte att dokumentera status och upprustningsbehov, utifrån insamlat underlag bedöma och beräkna det eftersatta underhållsbehovet samt besluta om en plan för ut det ska åtgärdas.
- tillsammans med fastighets-, teknik- och miljöutskottet, FMTU, fastställa rapporteringskrav utifrån uppställda mål.
- utveckla arbetet med intern kontroll till att omfatta regionens fastighetsförvaltning.

Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

Revisionsfråga	Bedömning
1. Har lokalförsörjningsstrategin brutits ner i konkreta mål och handlingsplaner?	<p>I begränsad utsträckning säkerställt.</p> <p>Vi bedömer att det saknas tillräckliga styrdokument för den strategiska och långsiktiga styrningen av lokal- och fastighetsfrågor eftersom den övergripande lokalförsörjningsstrategin inte uppdaterats sedan år 2016 och den nya inte har beslutats politiskt. Vi bedömer vidare att det finns mål för utveckling av system och rutiner inom fastighetsförvaltningen inom ramen för verksamhetsplanen. Däremot saknas det mål för nivån på fastighetsunderhållet till exempel genom fokusområden och/eller nyckeltal som jämförs med branschstandard eller liknande verksamheter. Vår bedömning är att fastighetsutvecklingsplaner och lokalförsörjningsplaner bidrar fastighetsförvaltning och fastighetsunderhåll genom att visa vilka byggnader som ska innehålla verksamhet och vilka som eventuellt ska få annan användning eller avvecklas.</p>
2. Finns aktuella uppgifter om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	<p>I begränsad utsträckning säkerställt.</p> <p>Vi bedömer att dokumentationen av fastigheternas status och upprustningsbehov har förtydligats sedan granskningen år 2019. Med början år 2020 har ett mer strukturerat arbete med fastighetsunderhållet införts som inneburit dokumentation av underhållsbehov och vidtagna åtgärder. Vi bedömer dock att fastighetsunderhållet även fortsättningsvis baseras på tillgängligt budgetutrymme snarare än på avsättning av resurser utifrån dokumenterade underhållsbehov, vilket vi bedömer successivt ökar nivå</p>

på det eftersatta underhållet. .

Vi ser positivt på att genomfört fastighetsunderhåll beskrivits i form av nyckeltal och jämförts med vedertagna nyckeltal i fastighetsbranschen..

3. Finns aktuella underhållsplaner för regionens fastigheter/ verksamheter?

Till övervägande del säkerställt.

Vi bedömer att det upprättas underhållsplaner i fastighetsförvaltningens system som ett led i planeringen av kommande års underhållsåtgärder. Det finns ett system för bedömning av hur angeläget det är att åtgärda brister vilket medför att en prioritering sker av identifierat underhållsbehov.

4. Finns det en tillfredsställande uppföljning av genomförda underhållsåtgärder?

I begränsad utsträckning säkerställt.

Vi bedömer att det till delar finns en tillfredsställande uppföljning av planerade, pågående och genomförda underhållsåtgärder eftersom det inom fastighetsförvaltningen görs månadsvisa uppföljningar som delges styrgruppen för fastighetsinvesteringar och att fastighets-, teknik- och miljöutskottet får samma redovisning vid tre tillfällen per år.

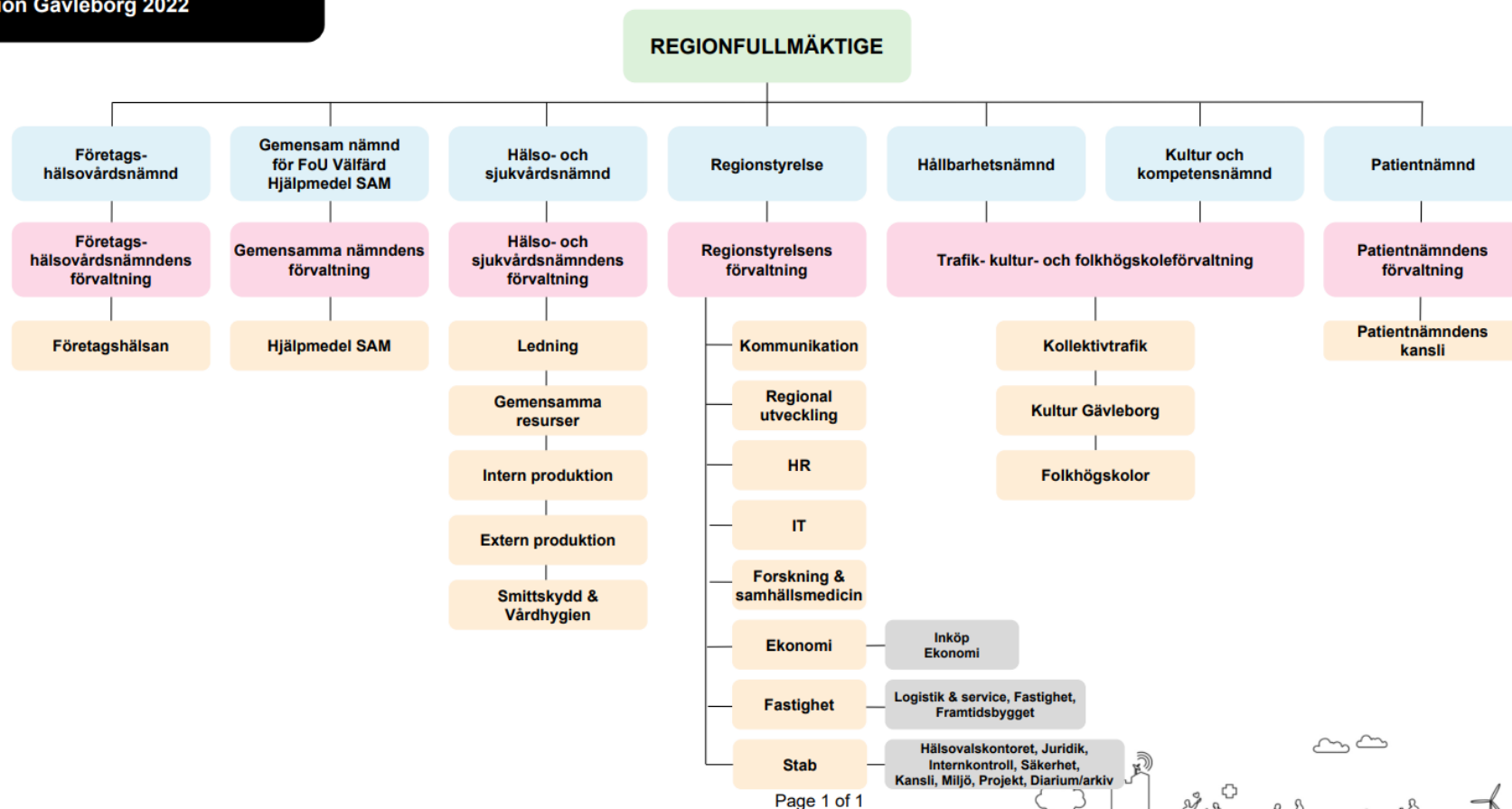
I revisionsfråga 1 har vi konstaterat att det saknas en uppdaterad strategisk och långsiktig styrningen av lokal- och fastighetsfrågor och därmed även mål och handlingsplaner för fastighetsförvaltningen samt för fastighetsunderhållet. Därmed saknas även en uppföljning och analys som visar hur verksamheten har

bedrivits enligt beslutade
kriterier.

Det saknas spårbarhet i
regionstyrelsens
internkontrollplaner avseende
områden som berör regionens
fastighetsförvaltning.

Bilaga 1

TJÄNSTEMANNAORGANISATION Region Gävleborg 2022



Page 1 of 1



2022-02-24

Karin Magnusson

Caroline Liljebjörn

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Region Gävleborg enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av beslutad projektplan. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.