

Revisionsrapport Granskning av fastighetsförvaltning och -underhåll

Dnr 2-2022

Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar att godkänna åtgärder enligt förslag och lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning

Regionens revisorer har granskat regionens fastighetsförvaltning och underhåll. Revisorerna bedömer att regionstyrelsen delvis säkerställt att regionens fastighetsförvaltning bedrivs ändamålsenligt samt att den interna kontrollen ej är tillräcklig.

Ärendet

Förtroendevalda revisorer i Region Norrbotten har genomfört en granskning av fastighetsförvaltning och -underhåll av regionens egna byggnader. Syftet med granskningen har varit att bedöma om regionens fastighetsförvaltning, med fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll.

Den samlade revisionella bedömning är att regionstyrelsen delvis säkerställt att regionens fastighetsförvaltning, med fokus på fastighetsunderhåll, bedrivs ändamålsenligt. Vidare bedöms att den interna kontrollen ej är tillräcklig.

Revisorernas rekommendationer och regionens kommentarer

För att utveckla granskningsområdet har revisorerna lämnat följande rekommendationer till regionstyrelsen. Regionens kommentarer till dessa ges efter respektive rekommendation.

Revisorernas rekommendation:

- Tillse att underhållsplaner för regionens fastighetsbestånd som helhet upprättas. Underhållsplanerna bör möjliggöra en uppföljning av respektive fastighetsobjekt och finnas för längre period än 1 år.
- Säkerställ att fastighetssystem för regionens samtliga fastigheter implementeras och att det på ett tydligt sätt går att följa upp kostnader för genomförda underhållsåtgärder på objektsnivå.

Regionens kommentar:

Vid tidpunkten för revisionen hade underhållsbehovet identifierats genom en ”skrivbords inventering”, det vill säga inventeringen skedde utifrån tillgängliga ritningar samt baserad på byggnadens ålder för uppförande eller tid för större ombyggnad. Regionen valde att ej genomföra besiktningar och statusbedömningar på plats på grund av den pågående pandemin. Regionens fastighetssystem användes för att mata in alla uppgifter och är registrerat byggnadsvis med en detaljeringsnivå ändå ned på rumsnivå.

Arbetet med att utföra statusbesiktningar på plats i syfte att kvalitetssäkra varje byggkomponents underhållsbehov pågår och beräknas vara klart under kvartal 1 2022. Den slutligt upprättade underhållsplanen tar sikte på upp till ett 30-årigt underhållsbehov, rapportval kan väljas fritt i underhållssystemet. Alla data har registrerats in i regionens fastighetssystem och underlättar därmed uppföljning och planering av det kommande underhållet. Rekrytering av samordnare för underhållsplanering och ritningshantering pågår vilket kommer att stärka organisationen ytterligare inom detta område.

Revisorernas rekommendation:

- Tillse att det finns erforderliga riktlinjer och dokumenterade rutiner för planering och uppföljning av fastighetsunderhåll och -förvaltning. Riktlinjer och dokumenterade rutiner bör inkludera samverkan med berörda verksamheter. Detta för att säkerställa god framförhållning inför kommande underhållsåtgärder och att återrapportering av slutförda underhållsarbeten sker så att verksamheterna kan få en överblick av planerade och genomförda underhållsåtgärder.

Regionens kommentar:

Redan idag så samordnas underhållsåtgärder med verksamheten, detta sker vid hyresgästmöten mellan fastighetsförvaltare och hyresgäst. Den mer övergripande planeringen av strategiska frågor som sker centralt mellan fastigheter och verksamhet har pausats under tiden för den pågående pandemin men kommer nu att återupptas. Detta arbete kommer utvecklas under året samt också dokumenteras i rutiner som beskriver arbetets syfte och tänkt resultat.

Revisorernas rekommendation:

- Säkerställa att nyckeltal med bäring på fastighetsunderhåll upprättas och rapporteras till regionstyrelsen. Nyckeltalen bör förankras i branschmässiga riktvärden och bör även tillåta jämförelser med andra regioner. Uppföljning av dessa nyckeltal bör ske regelbundet och kan med fördel redovisas vid regionstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen.

Regionens kommentar:

Fastighetsavdelningen har under alla år levererat in nyckeltal vid årsbokslut till den nationella portalen, kolada.se, som kan nyttjas av alla kommuner och regioner i Sverige. På så sätt har regionen kunnat jämföra resultat med andra regioner över hela Sverige. Utöver dessa nyckeltal som tas fram en gång per år har regionen för avsikt att ta fram andra nyckeltal för att mäta effekter och resultat av arbetet med att åtgärda underhållsbehovet.

Revisorernas rekommendation:

- Försäkra sig om att det sker en bedömning och analys av den totala underhållsskulden kopplat till regionens fastigheter. Regelbunden redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid kan med fördel ske till regionstyrelsen.
- Tillse att adekvat uppföljning av fastighetsunderhåll sker vid regionstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen. Uppföljningen bör innehålla en helhetsbild av utfall mot budget och kan med fördel kompletteras med

en uppdelning i reinvesteringar respektive resultatfört fastighetsunderhåll samt planerat respektive felavhjälpande fastighetsunderhåll.

- Försäkra sig om att det sker erforderliga riskanalyser och efterkontroller kopplat till processen för fastighetsunderhåll. Riskanalys och efterkontroller kan med fördel inkluderas i internkontrollplaner.

Regionens kommentar:

Planering för hur denna uppföljning ska ske kommer tas fram under året för beslut.

Beslutsförslagets påverkan avseende jämställdhet

Beslutet bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män, flickor och pojkar.

Bilagor:

Revisionsrapport

Revisorernas skrivelse

Protokollsutdrag skickas till:

Divisionschef Regionstöd

Ekonomidirektör

Regionens revisorer