

Regionens revisorer

För kännedom:
Regionfullmäktige

Regionstyrelsen

2021-12-22
LULEÅ

Granskning av fastighetsförvaltning och -underhåll

Vi har i egenskap av förtroendevalda revisorer i Region Norrbotten genomfört en granskning av fastighetsförvaltning och -underhåll. Syftet med granskningen har varit att bedöma om regionens fastighetsförvaltning, med fokus på fastighetsunderhållet, bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll. Vi har i vår granskning biträttats av sakkunniga från PwC.

Vår samlade revisionella bedömning är att regionstyrelsen **delvis** säkerställt att regionens fastighetsförvaltning, med fokus på fastighetsunderhåll, bedrivs ändamålsenligt. Vi bedömer vidare att den interna kontrollen **ej** är tillräcklig.

Det saknas dokumenterade statusinventeringar för regionens fastighetsbestånd som helhet vid tid för granskning och i intervjuer beskrivs brister avseende regionens långsiktiga underhållsplanering. Det finns inte fullständiga underhållsplaner för regionens samlade fastighetsbestånd som sträcker sig längre än ett år vid tid för granskning. Det finns underhållsplaner för delar av fastighetsbeståndet som sträcker sig upp till 20 år, vidare är det ett pågående arbete med att statusinventera regionens fastighetsbestånd. Vi bedömer vidare att rapporteringen till regionstyrelsen avseende fastighetsunderhållet inte är tillräcklig.

Ytterligare granskningsiakttagelser och resultat som ligger till grund för vår bedömning redovisas i bifogad revisionsrapport.

För att utveckla granskningsområdet lämnas följande **rekommendationer** till regionstyrelsen:

- 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.
- 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.
- 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

Regionens revisorer

- dessa nyckeltal bör ske regelbundet och kan med fördel redovisas vid regionstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen.
- 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.

Revisorerna överlämnar härmed granskningen för kännedom och yttrande från regionstyrelsen senast 2022-03-31.

För Region Norrbottens revisorer



Birgitta Persson
Revisionens ordförande



Eva Alriksson
Förtroendevald revisor

Bilaga: Revisionsrapport "Granskning av fastighetsförvaltning och -underhåll", PwC, december 2021.