

## Svar revisionsrapport - Uppföljning av tidigare granskning av fastighetsförvaltning och underhåll

### Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Gävleborg genomfört en granskning i syfte att granska om regionstyrelsen säkerställt att fastighetsunderhåll bedrivs ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll. Granskningen genomfördes 2019 och resulterade i en rapport som tillställdes Regionstyrelsen. Under 2022 genomförde PwC en uppföljning av den tidigare granskningen, avgränsat till de brister som framkommit i granskningen år 2019.

Den sammanfattade bedömningen efter genomförd granskning är att regionstyrelsen i **begränsad utsträckning** bedriver ett ändamålsenligt arbete med tillräcklig intern kontroll i fastighetsunderhållet.

Regionstyrelsen konstaterar att ett av de områden som varit föremål för granskning bedöms vara till övervägande del säkerställt.

### Rekommendationer

Regionstyrelsen lämnar följande svar till revisionsrapporten och revisorernas fyra rekommendationer.

<b>Revisionsfråga 1:</b> Har lokalförsörjningsstrategin brutits ner i konkreta mål och handlingsplaner?
<b>Bedömning 2022:</b> I begränsad utsträckning säkerställt.
<b>Rekommendation 2022:</b> Fastställande av en tidplan för det pågående arbetet med framtagande av lokalförsörjningsstrategi samt därefter fastställa mål och handlingsplaner för fastighetsunderhåll.
<b>Status 2023:</b> En ny struktur är under framtagande, som utgår från en regionövergripande fastighetsstrategi. Fastighets-, teknik- och miljöutskottet fick information om den nya strukturen på sammanträdet 230516, uppföljning kommer att ske under hösten 2023, inför fastställande.
<u>Fastighetsstrategins syfte:</u> Fastighetsstrategin ska ge förutsättningar för att maximera fastigheternas

Postadress

801 88 Gävle

funktionalitet och värde ur ett koncernperspektiv och ett verksamhetsperspektiv. Fastighetsstrategin ska möjliggöra för fastighetsorganisationen att optimera förvaltning och utveckling av förutsättningar för ägande, inhyrning och uthyrning av fastigheter. Strategin ska också ligga till grund för framtagande av delstrategier för lokalförsörjning, teknisk försörjning, energieffektivitet, robusthet och redundans samt serviceleveranser.

Fastighetsstrategins mål:

Fastighetsstrategin ska vara i linje med organisationens övergripande mål och vision, med målet att skapa en portfölj av fastigheter som stödjer organisationens verksamhet och bidrar till dess framgång.

Ur underhållsperspektiv ska fastställas inriktning för förvaltning av regionens egna fastigheter, inklusive underhåll, reparationer och renoveringar. Fastighetsstrategin ska även möjliggöra framtagande av planer för utveckling och förbättring av regionens fastigheter över tid. Det kan gälla om- och nybyggnationer, renoveringar eller rivningar som alla syftar till att optimera regionens lokalresurser för den verksamhet som ska genomföras i lokalerna.

**Revisionsfråga 2:**

Finns aktuella uppgifter om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

**Bedömning 2022:**

I begränsad utsträckning säkerställt.

**Rekommendation 2022:**

Säkerställande av 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.

**Status 2023:**

Data om tillgångarnas status finns i grova drag, men når inte upp till den nivå som krävs för att regionen ska kunna analysera fastigheterna ur ett funktionellt och tekniskt helhetsperspektiv där samtliga installationer ingår, i syfte att kunna planera och verka proaktivt och långsiktigt, samt följa upp och tillföra nya kunskaper ur ett livscykelperspektiv.

Fastighetsförvaltningen har därför köpt in ett systemstöd för att komplettera befintligt huvudsystem (Faciliate). Det nya systemstödet syftar till att förenkla och effektivisera statusbesiktningar, som till största delen genomförs i egen regi. I en första etapp besiktigas byggdelar som avser yttre skal (tak, fasad, fönster, entréer) samt markytor. Därefter kan invändiga delar samt fastighetsteknik besiktigas. Det nya systemstödet kommer att generera en komplett överblick över byggnadens skick (både helhet och delar) samt vilka

kostnader som blir fallet. Det nya systemet samt det befintliga huvudsystemet (Faciliate) kommer att kunna utbyta data mellan systemen, vilket innebär att data kan delas på ett sätt som stöder förutsättningar för både identifiering, analys, uppföljning, osv. Målet är att en rapport av första etappen av statusbesiktningarna ska kunna levereras i maj 2023. Därefter fortsätter besiktningen i etapper för alla fastigheter, inklusive tekniska installationer och apparater.

Med en fördjupad kunskap om fastigheterna och deras förutsättningar kommer långsiktiga underhållsplaner att kunna tas fram och arbeten att kunna planeras i samverkan med berörda verksamheter, och i nästa led förebygga störningar under genomförandet som drabbar patienter, besökare, studerande och medarbetare.

I nuläget finns inte förutsättningar för att kunna agera på utfallet av kompletta och uppdaterade underhållsplaner, då budgeten för fastighetsunderhåll inte sätts med utgångspunkt i underhållsplanerna utan med utgångspunkt i vad regionen anses ha råd med. Därmed har det upplupna underhållet ökat för varje år, och underhåll som skjuts fram återuppstår i stället i form av felavhjälpande samt akut felavhjälpande underhåll, som i sin tur ”äter ur” budgeten för planerat underhåll.

**Revisionsfråga 3:**

Finns aktuella underhållsplaner för regionens fastigheter/verksamheter?

**Bedömning 2022:**

Till övervägande del säkerställt.

**Rekommendation 2022:**

Tillsammans med fastighets-, teknik- och miljöutskottet, FMTU, fastställa rapporteringskrav utifrån uppställda mål.

**Status 2023:**

Data om tillgångarnas status finns i grova drag, men når inte upp till den nivå som krävs för att regionen i egenskap av proaktiv fastighetsägare ska kunna analysera fastigheterna ur ett funktionellt helhetsperspektiv, i syfte att planera och verka proaktivt och långsiktigt. Parallellt med statusbesiktningar pågår arbete med att ta fram underlag för rapportering kopplat till både underhåll och övrig drift. Se även revisionsfråga 2.

<b>Revisionsfråga 4:</b> Finns det en tillfredsställande uppföljning av genomförda underhållsåtgärder?
<b>Bedömning 2022:</b> I begränsad utsträckning säkerställt.
<b>Rekommendation 2022:</b> Utveckling av arbetet med intern kontroll till att omfatta regionens fastighetsförvaltning.
<b>Status 2023:</b> Uppföljning av genomförda underhållsåtgärder görs efter varje slutförd aktivitet/projekt. Efter färdigställande av pågående systematiskt arbete och utveckling av systemstöd kommer uppföljning att ske löpande, som i sin tur ger förutsättningar för fortsatt kalibrering och värdering av både utfört och planerat underhåll. Fastighetsförvaltningen genomför årligen uppdatering av egen internkontrollplan, liksom övriga förvaltningar i regionstyrelseförvaltningen. Samtliga internkontrollplaner inom regionstyrelseförvaltningen sammanställs och aggregeras, för att därefter mynna ut i en sammanställning över de risker som regionstyrelseförvaltningen bedömer vara de allvarligaste. I regionstyrelsens internkontrollplan 2023 finns tre risker upptagna kopplade till fastighetsförvaltningen, varav en avser driftsäkerhet, sett ur ett underhållsperspektiv.

Regionstyrelsen

Patrik Stenvard  
Regionstyrelsens ordförande

Bengt Persson  
Fastighetsdirektör