

Fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning - uppföljning

Fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning - uppföljning

Inledning

Region Värmlands revisorer genomförde under 2016 en granskning med titeln ” Fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning” med syfte att bedöma om landstingsstyrelsen hade en ändamålsenlig styrning, uppföljning och internkontroll avseende fastighetsunderhåll. I rapporten som överlämnades till landstingsstyrelsen lämnades synpunkter och rekommendationer. Revisorerna har i sin revisionsplan för år 2020 åter uppmärksammat arbetet med fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning i sin risk- och väsentlighetsanalys och har beslutat om en uppföljning av granskningen från 2016 i syfte att bedöma om och i vilken utsträckning revisorernas synpunkter har beaktats.

Region Värmlands bokförda värde för mark och byggnader uppgår i Budget och investeringsplanen 2020 - 2022 till ca 3 miljarder kronor och finns spridda över hela länet. Ytan på de egenägda fastigheterna är cirka 447 000 kvm och dessutom hyrs omkring 106 000 kvm in för regionens verksamheter. De egenägda fastigheterna och lokalerna kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Är underhållsnivån otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samtidigt som investerings- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Det kan även leda till att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket i sin tur leder till försämrad arbets- och brukarmiljö. Vid bristande underhåll och avsaknad av långsiktig planering av underhåll kan man hävda att principen om ”god ekonomisk hushållning” frångås.

Syfte

Det övergripande syftet med denna uppföljande granskning är att bedöma om regionstyrelsen, utifrån sitt uppdrag och ansvarsområden, vidtagit åtgärder med anledning av de synpunkter som framfördes i granskningen från 2016.

Granskningen ska ge svar på följande revisionsfrågor:

- Har regionstyrelsen säkerställt att de synpunkter som lämnades i revisionsrapporten från 2016 avseende fastighetsunderhåll har beaktats?
- Om granskningen påvisar brister, vilka rekommendationer ges?

Avgränsning

Denna granskning har avgränsats till att gälla en uppföljning av granskningen ”Fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning” från 2016 som genomfördes av konsultbolaget Ernst & Young på uppdrag av landstingets revisorer. Det innebär att det främst är rekommendationerna som lämnades i den förra rapporten som kommer att följas upp.

Ansvarig nämnd och verksamhet

Enligt kommunallagen ska regionstyrelsen leda och samordna förvaltningen av regionens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders verksamhet (KL, 6 kap, § 1) så att den utvecklas i enlighet med de mål som är fastställda av fullmäktige. Regionstyrelsen ska likaså uppmärksamt följa de frågor som kan inverka på regionens ekonomiska ställning (KL, 6 kap, § 11) samt se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt (KL, 6 kap, § 6).

Regionstyrelsen har enligt sitt reglemente ansvar för regionens gemensamma stödfunktioner inkl. fastigheter. I övrigt framgår av reglementet att styrelsen ansvarar för:

- Utarrendera, hyra ut eller på annat sätt upplåta Region Värmland tillhörig fast egendom,
- Köp, försäljning, byte och avtal om fastighetsreglering, allt inom av fullmäktige fastställd kostnadsram och andra riktlinjer beträffande belopp och villkor i övrigt.

Regionstyrelsens arbetsutskott har en beredande funktion men kan även handlägga och besluta i de ärenden som styrelsen, enligt beslut, uppdrar till utskottet att svara för. I delegationsförteckningen framgår att arbetsutskottet bland annat kan besluta om köp, byte och försäljning av fast egendom understigande 2 mnkr. Det betyder också att frågor som är relaterade till fastighetsområdet, t ex investeringsärenden, ofta behandlas i utskottet innan de når styrelsen. Det kan röra sig om rena informationsärenden, beredningsärenden eller beslutsärenden.

Regionfastigheter är den verksamhet som ansvarar för fastigheterna i Region Värmland. Den omfattar totalt cirka 90 personer som är uppdelade i fastighetskontoret respektive driftverksamheten. Fastighetskontoret består av en förvaltarenhet, en projektenhet, teknikstödsenhet och en konstenhet medan driftverksamheten i sin tur är uppdelad i tre geografiska områden för att täcka in hela Region Värmlands fastighetsbestånd i länet. I driftverksamhetens grunduppdrag ingår planerat underhåll, avhjälpande underhåll, akuta åtgärder samt drift i form av tillsyn och skötsel.

Från och med den 1 augusti 2020 finns Regionfastigheter organisatoriskt placerade under den biträdande regiondirektören. Representanter från Regionfastigheter kommer även från detta datum medverka i regionens ledningsgrupp.

Revisionskriterier

Revisionskriterier kan beskrivas som relevanta riktlinjer, rutiner eller krav som utgör referenser vid en revision. I denna granskning har fullmäktigebeslut, relevanta styrdokument och aktuell lagstiftning utgjort revisionskriterier. Exempel på dessa är:

- Regionplan 2020 och Flerårsplan 2020 – 2022
- Region Värmlands årsberättelse 2019
- Allmänna bestämmelser för styrelse och nämnder
- Regionstyrelsens reglemente
- Regionstyrelsens delegeringsförteckning
- Vidaredelegering från Regionstyrelsen
- Regionstyrelsens nämndplan 2020
- Regionstyrelsens mätplan 2020
- Regionstyrelsens internkontrollplan 2020
- Förvaltningsplan 2020
- Regionfastigheters verksamhetsplan 2020
- Regionfastigheters årsredovisning 2019
- Övriga styrdokument kopplat till verksamheten
- Rekommendation R 14 – Drift- och investeringsredovisning
- Rekommendation R4 – Materiella anläggningstillgångar

Metod

Denna granskning är som beskrivits ovan en uppföljning av konsultbolaget Ernst & Youngs granskning som genomfördes 2016 avseende fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning. Revisionsfrågorna från den föregående granskningen används därför som en utgångspunkt. Vidare har granskningen genomförts i form av dokumentstudier samt intervjuer. Intervjuer har gjorts med fastighetschef samt chef för drift- och förvaltarenheten.

Rapporten är sakgranskad av intervjuade personer.

Regionfullmäktiges mål

Regionfullmäktige har i Regionplan 2020 och Flerårsplan 2020-2022 angett riktningen för Region Värmlands arbete. Fyra effektmål ska genomsyra all verksamhet:

- trygga och nöjda invånare,
- attraktivt och hållbart Värmland,
- god och jämlik hälsa, samt
- hållbar organisation.

De globala målen i Agenda 2030 ska utgöra en utgångspunkt för allt planeringsarbete i Region Värmland. I effektmålet hållbar organisation ingår fokusområdena (perspektivmålen); hållbart arbetsliv, ekonomi i balans, minskat miljöavtryck samt respektfulla möten, som kan sägas vara ett uttryck för detta.

Vid sidan av effektmålen har fullmäktige även beslutat om särskilda mål

för Regionstyrelsen enligt följande:

- aktiv och attraktiv samverkan
- aktivt kvalitetsarbete
- klok utveckling och innovation, samt
- effektiv och flexibel förvaltning

Budget- och investeringsplan

Investeringsplanen delas in i fyra olika delar; återinvesteringar, beslutade men ej färdigställda investeringar, nyinvesteringar samt åtgärder för att bevara fastigheternas värde eller motsvarande. Den totala investeringsramen för 2020 uppgår till 336 mnkr, varav åtgärder för att bevara fastigheternas värde (eller motsvarande) uppgår till 75 mnkr.

I budget och investeringsplan för 2020 och ekonomisk flerårsplan 2020-2022 framkommer att det under den kommande planperioden kvarstår behov av förnyringar i fastighetsbeståndet och därför behövs åtgärder genomföras för att bevara fastigheternas värde. Det är framförallt på Centralsjukhuset i Karlstad (CSK) som det finns stora behov av underhåll och nybyggnation. I juni 2020 beslutade regionstyrelsen (RS/192131) om ett omfattande investeringsprojekt vid Centralsjukhuset i Karlstad som sträcker sig från 2020 till 2036 med en investeringsnivå på upp till 7 miljarder kronor. Slutgiltigt beslut tas av Regionfullmäktige under hösten 2020.

Granskningens resultat

Bakgrund

I revisionsrapporten från 2016 lämnade revisorerna ett antal iakttagelser och rekommendationer. I den sammanfattande bedömningen lyftes bland annat att landstingsstyrelsens styrning, uppföljning och interna kontroll av landstingets fastighetsunderhåll var svagt utvecklad, samt att det fanns behov av utveckling av ett systematiskt arbete avseende fastighetsrelaterade frågor. I samband med detta framfördes följande rekommendationer. Landstingsstyrelsen bör:

Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll,

Tillse att underhållsplaner utarbetas för landstingets fastigheter och att dessa ligger till grund för prioritering av underhållsinsatser och fastställande av underhållsbudget,

Stärka uppföljningen av fastighetsunderhållet i syfte att förvissa sig om fastigheternas skick. Nyckeltal för underhåll kan med fördel användas i uppföljande och jämförande syfte.

Landstingsstyrelsen svarade i oktober 2016 på revisionsrapporten och i svaret framkom att styrelsen såg positivt på de lämnade rekommendationerna och att landstingsfastigheter i flera fall hade påbörjat ett arbete i den riktning som framfördes i revisionsrapporten.

Revisionsrapporten framförde även att en långsiktig plan för det fortsatta arbetet med övergång till komponentavskrivning borde tas fram. I yttrandet från 2016 framfördes att komponentavskrivning tillämpas från och med 2016 inom fastighetsområdet för nybyggnation. Fastigheter som är helt eller till största delen avskrivna omfattas inte av komponentavskrivning och därför ansågs behovet av en långsiktig plan för en övergång till komponentavskrivning inte vara aktuell. Med anledning av att det finns en framtagen plan för arbetet med komponentavskrivning kommer inte denna rekommendation att följas upp i denna rapport.

Nedan redovisas den uppföljning som gjorts efter de olika rekommendationer som revisorerna föreslog i granskningen från 2016.

1. Rekommendation: Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll.

Vid föregående granskning framkom att styrelsen inte beslutat om några nedbrutna mål utifrån fullmäktiges målsättningar. Ej heller hade styrelsen beslutat om särskilda strategier eller riktlinjer avseende fastigheter. På verksamhetsnivå fanns dock en verksamhetsplan framtagen, men denna var inte fastställd av styrelsen. Bedömningen som gjordes av revisorerna med anledning av detta var att styrelsen hade en svagt utvecklad styrning av fastighetsfrågorna då det saknades politiskt beslutade mål, strategier

eller riktlinjer inom området. I Landstingsstyrelsens svar framfördes att styrelsen delade uppfattningen att denna typ av styrande dokument behöver tas fram samt att det är viktigt att den valda ambitionsnivån sattes i relation till landstingets förväntade ekonomiska utveckling under kommande år.

Vid genomgången av de styrande dokumenten i samband med denna uppföljning framgår dock, i likhet med föregående granskning, att regionstyrelsen inte antagit några mål, strategier eller riktlinjer som tydliggör ambitionsnivån när det gäller fastighetsunderhåll. Det enda målet som fullmäktige och styrelsen beslutat om som explicit rör fastigheter återfinns inom perspektivmålet Minskat miljöavtryck. I Regionstyrelsens nämndplan uttrycks målet på följande sätt: *”Genom att skapa förutsättningar för hela Region Värmland ska regionstyrelsen verka för att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering inom fastighetsförvaltning, drift och verksamhet samt satsningen på mer miljövänliga resor och möten”*.

På verksamhetsnivå återfinns däremot, liksom tidigare, verksamhetens strategier och mål i Regionfastigheters verksamhetsplan för (2020). Verksamhetsplanen har arbetats fram genom deltagande av medarbetarna i verksamheten och fastställts av Regionfastigheters ledning samt presenterats för Regiondirektören. Verksamhetsplanen har dock inte fastställts av regionstyrelsen.

Verksamhetsplanen utgår från den av regionfullmäktige och regionstyrelsen beslutade visionen, värdegrunden och övergripande mål för verksamheten. I planen framkommer följande strategier för att uppfylla regionens vision och värdegrund:

- tillhandahålla väl anpassade lokaler och installationer,
- arbeta för att bibehålla fastigheternas långsiktiga värde, samt
- med omsorg och stolthet bidra till att regionens vision och värdegrund uppfylls.

Vid sidan av strategierna har Regionfastigheter även fastställt fem övergripande mål för verksamheten under 2020:

- fortsätta utveckla långsiktiga underhållsplaner och fastighetsinvesteringsplaner
- fortsätta utveckla våra processer
- utveckla den goda dialogen med verksamheterna
- fortsätta arbeta för en hållbar fastighetsförvaltning
- fortsätta arbeta för god kompetensförsörjning och att vi trivs på jobbet.

Utifrån ovanstående mål har förvaltarenheten inom Regionfastigheter ansvaret för att arbeta med att ta fram en treårig underhållsplan samt en treårig fastighetsinvesteringsplan under året.

I samband med det underlag som tagits fram inför Regionfullmäktiges beslut hösten 2020 gällande investeringsprojekt 2020-2036 på CSK

(RS/192131) har verksamheten tagit fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan samt en lokalförsörjningsplan för sjukhusområdet som fastställts av Hälso- och sjukvårdsledningen.

Från verksamhetens sida framkommer utifrån intervjuerna att kommunikationen mellan politiken och verksamheten upplevs vara god. Kontakten gentemot styrelsen sker oftast i samband med föredragande av olika hyres/-underhålls-/respektive investeringsärenden på sammanträden med styrelsens arbetsutskott (RSAU) eller regionstyrelsen.

Regionfullmäktige har i 2020 års Regionplan avsatt medel för investeringar avseende underhåll och fastigheternas bevarande. Regionstyrelsen har utifrån det av fullmäktige givna utrymmet prioriterat ett antal insatser för den närmaste tiden. Utifrån intervjuerna framkommer att verksamheten arbetar med att ta fram en treårsplan som styrelsen kan ta ställning till.

Sammanfattande bedömning

Utifrån beskrivningen ovan kan konstateras att varken den dåvarande Landstingsstyrelsen eller den nuvarande Regionstyrelsen har följt den rekommendation som lämnades av revisorerna i samband med den föregående granskningen. Även om arbetet med fastighetsunderhåll blivit mer systematiskt på verksamhetsnivå så har ännu inga övergripande strategier eller målsättningar som tydliggör ambitionen med fastighetsunderhållet beslutats av styrelsen. De enda undantagen är de medel som avsatts för fastigheternas bevarande i investeringsbudgeten samt miljömålet. Däremot görs bedömningen att det finns ändamålsenliga mål och strategier för styrning och planering av underhåll på verksamhetsnivå. Dessa är i sin tur kopplade till fullmäktiges och styrelsen mål, men dock inte beslutade i någon av dessa instanser.

2. Rekommendation: Tillse att underhållsplaner utarbetas för landstingets fastigheter och att dessa ligger till grund för prioritering av underhållsinsatser och fastställande av underhållsbudget.

Underhåll kan beskrivas som åtgärder för att bevara värdet på en anläggning, dess tekniska funktion och skick. Ett väl förebyggande underhåll sparar resurser genom att minimera dyrt akut underhåll. Det kräver i sin tur en bra planering och en god prioritering mellan de åtgärder som ska genomföras. Genom att upprätta underhållsplaner blir en fastighets framtida behov av underhåll tydligare och det framgår vad som behöver göras med fastigheten, när det ska göras, samt hur mycket det kommer att kosta. Alternativt kan en övergripande underhållsplan tas fram som täcker underhållsbehovet av flera fastigheter och byggnader. En underhållsplan kan sträcka sig upp till 30 år framåt i tiden och generellt sett gäller att ju längre tid underhållsplanen överblickar, desto större kontroll får man över framtida underhållskostnader.

Underhållsarbetet i Region Värmland utgår nu liksom tidigare från en övergripande underhållsplan som baseras på byggnader. Vid föregående granskning framkom att endast tre objekt ingick i underhållsplanen och det

påpekades att det var en stor brist att det saknades tillräcklig underhållsplanering för flertalet av byggnaderna. Den förra granskningen pekade även på att det inte fanns någon helhetsbild över fastigheternas behov av underhåll samt vilka prioriteringsprinciper som styrde fördelningen av underhållsbudgeten. Det svar som gavs från dåvarande Landstingsstyrelsen var att ett sådant arbete hade påbörjats samt att det var ett omfattande arbete som kommer att ta tid. I svaret hänvisades det även till att det vid denna tidpunkt pågick en organisationsförändring inom landstingsfastigheter som förväntades kunna snabba på arbetet med att strukturera underhållsplaneringen.

Budget för det planerade underhållet uppgår enligt Regionfastigheters verksamhetsplan till cirka 15 mnkr år 2020, medan behovet enligt verksamheten är större. Det samlade behovet uppskattas av Regionfastigheter till ca 100 mnkr år 2021. Som beskrevs ovan finns ett verksamhetsmål om att förvaltarenheten ska ta fram en övergripande treårig underhållsplan samt förslag till en treårig fastighetsinvesteringsplan under 2020.

I intervjuerna som genomförts i samband med denna granskning framhålls att mycket tid har lagts ned för att förbättra underhållsplaneringen de senaste åren. Tidigare fanns enligt de intervjuade ingen tydlig systematik och underhållet skedde för det mesta ad hoc i samband med att projekt genomfördes. Idag ingår samtliga byggnader inom regionens fastighetsbestånd enligt Regionfastigheter i den övergripande underhållsplanen, det vill säga cirka 100 byggnader. Planen sträcker sig tre år fram i tiden, men underhållet bestäms endast för det kommande året, efter att budgeten är fastställd.

I intervjuerna framhålls även att en särskild metodik för underhållsplaneringen tagits fram där ärendehanteringssystemet Faciliate används som stödssystem i processen. Planeringen bygger i stor utsträckning på medarbetarnas samlade kompetens och erfarenhet av själva byggnaden samt dess installationer. Uppföljning sker bland annat i samband med servicen för respektive fastighet en gång per år. Denna årsservice berör samtliga områden, det vill säga el, värme och sanitet, ventilation, kyla med mera, samt fastigheternas yttre. Behovet av underhåll lyfts sedan fram till ledningsgruppen som gör en övergripande bedömning och prioritering för helheten innan genomförandebeslut tas.

Sammanfattande bedömning

Underhållsarbetet bedöms ha stärkts sedan föregående granskning då samtliga byggnader nu mera enligt uppgift ingår i den övergripande underhållsplanen, genom att nya arbetssätt har tagits fram och att arbetet har prioriterats inom verksamheten. Vidare används underhållsplanen som underlag vid prioritering av underhållsinsatser av Regionfastigheters ledningsgrupp.

3. Rekommendation: Stärka uppföljningen av fastighetsunderhållet i syfte att förvissa sig om fastigheternas skick. Nyckeltal för underhåll kan med fördel användas i uppföljande och jämförande syfte.

Bakgrunden till rekommendationen handlar bland annat om att uppföljningsrapporterna inte innehöll uppgifter om budget och utfall för underhåll samt att den dåvarande landstingsstyrelsen ej hade haft med fastighetsunderhåll eller andra fastighetsrelaterade frågor i sin internkontrollplan. I svaret på rekommendationen i föregående granskning framfördes att Landstingsstyrelsen såg positivt på att stärka uppföljningen av fastighetsunderhållet.

I samband med intervjuerna framförs att ett förbättringsarbete inom Regionfastigheter inletts sedan föregående granskning som innebär att möjligheten att följa upp ärenden har förbättrats. Driftåtgärder som underhåll och investeringsärenden har mer omfattande underlag i form av skriftlig dokumentation inför beslut än tidigare vilket underlättar uppföljning. En annan förbättring som framförs är användandet av ärendehanteringssystemet Faciliate där alla typer av fastighetsärenden läggs in. Systemet har även en underhållsmodul där allt förebyggande underhåll av fastigheter och installationer samlas. Både i det kortare perspektivet (kortare än ett år), men också de åtgärder som kopplas till den långsiktiga underhållsplanen. Genom användningen av Faciliate framhålls att systematiken i ärendeprocessen ökar inklusive uppföljning av fastighetsunderhållet.

När det gäller uppföljning av fastighetsunderhåll eller andra fastighetsrelaterade frågor på politisk nivå saknas kontrollpunkter i regionstyrelsens internkontrollplan för 2019 respektive 2020. Dock kan sägas att regionstyrelsen och dess utskott får viss uppföljning i samband med att representanter från verksamheten föredrar ärenden på sammanträden och vid redovisning av års- och delårsrapporter.

I den förra granskningen framfördes att nyckeltal för underhåll med fördel kunde användas i uppföljning och i jämförande syfte. Uppgifter rörande fastigheter rapporteras in till SKR (Sveriges kommuner och regioner) och finns tillgängliga i databasen KOLADA. Representanter från Regionfastigheter deltar även i SKR:s nätverk för fastighetsfrågor.

Sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att uppföljningen av fastighetsunderhållet på verksamhetsnivå har stärkts sedan föregående granskning. Detta har bland annat skett genom ändrade rutiner och mer systematik. Regionstyrelsens uppföljning bedöms dock inte ha förändrats eller stärkts utifrån föregående granskning.

Slutsatser och kommentarer

Det huvudsakliga syftet med denna uppföljande granskning är att bedöma hur Regionstyrelsen har beaktat de rekommendationer som revisorerna lämnade i granskningen från 2016.

I föregående granskning framfördes i den sammanfattande bedömningen bland annat att den dåvarande Landstingsstyrelsens styrning, uppföljning och interna kontroll av landstingets fastighetsunderhåll var svagt utvecklad, samt att det fanns behov av utveckling av ett systematiskt arbete avseende fastighetsrelaterade frågor.

När det gäller Regionstyrelsens styrning kan konstateras att det i likhet med föregående granskning saknas övergripande styrdokument samt mål och strategier för fastighetsrelaterade frågor. Däremot görs bedömningen att det nu liksom tidigare finns ändamålsenliga mål och strategier för styrning och planering av underhåll på verksamhetsnivå. Dessa är i sin tur kopplade till fullmäktiges och styrelsens mål, men dock inte fastställda av styrelsen.

Underhållsarbetet har prioriterats inom verksamheten sedan föregående granskning. I dagsläget framhålls att samtliga byggnader inom Region Värmland ingår i den övergripande underhållsplanen. Underhållsplanen används som underlag vid prioritering av underhållsinsatser av Regionfastigheters ledningsgrupp.

Uppföljningen av fastighetsunderhållet på verksamhetsnivå bedöms ha stärkts sedan föregående granskning. Regionstyrelsens uppföljning bedöms dock inte ha utvecklats på ett liknande sätt under samma period då det bland annat saknas kontrollpunkter knutna till fastighetsrelaterade frågor i internkontrollplanen.

Utifrån ovanstående rekommenderas Regionstyrelsen, i likhet med föregående granskning, att i högre utsträckning utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll, samt att stärka uppföljningen inom området genom exempelvis stärkt intern kontroll.

Marcus Olofsson
Yrkesrevisor, revisionskontoret, Region Värmland

Bilaga 1 Granskningsfrågor 2016

De frågor som granskningen 2016 utgick från redovisas nedan.

- Har landstingsstyrelsen tillsett att det finns ändamålsenliga mål, strategier och riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll?
- Är landstingets fastighetsinnehav kartlagt?
- Har landstingsstyrelsen tillsett att det finns aktuella och tillräckliga underhållsplaner (på lång- och kort sikt)?
- Har landstingsstyrelsen säkerställt att det sker en prioritering av nödvändiga underhållsinsatser samt att riskbedömning genomförs?
- Har landstingsstyrelsen säkerställt att det sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader?
- Har landstingsstyrelsen tillsett att det sker en ändamålsenlig uppföljning av fastighetsstandard?
- Har landstingsstyrelsen säkerställt att det faktiska lokalutnyttjandet sker effektivt?
- Har upphandlingar gjorts i enlighet med LOU avseende fastighetsunderhållet?