

Granskning av fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning inkl. uppföljning

Region Värmland

Juni 2023

Said Ashrafi, projektledare

Casper Wessén, projektmedarbetare

Kristian Damlin, kvalitetssäkrare

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Värmland genomfört en granskning av fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning inkl. uppföljning.

Granskningens syfte är att bedöma om Regionstyrelsen har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av Region Värmlands fastighetsunderhåll.

För att bedöma detta så har granskningen utgått från sju revisionsfrågor som berör strategier/riktlinjer, styrelsens delaktighet i styrning och uppföljning av underhållsplaneringen avseende bl a underlag och prioriteringar, effektiviteten i lokalnyttjandet, kontroll avseende risken för oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll samt uppföljning av de förtroendevalda revisorernas tidigare lämnade rekommendationer.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att Regionstyrelsen **delvis** har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av Region Värmlands fastighetsunderhåll. Under avsnittet “Svar på revisionsfrågor” redogörs våra bedömningar för respektive revisionsfråga.

Här nedan ges en kort sammanfattning av de mest väsentliga iakttagelserna:

Strategier/riktlinjer

- Vi noterar att Regionstyrelsen ännu inte har fastställt några specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll. Vi ser det som positivt att ett strategidokument för fastighetsunderhåll har tagits fram på förvaltningsnivå vilket enligt intervjuer ska behandlas av Regionstyrelsen under år 2023.

Underhållsplanering

- Vi noterar att identifierade underhållsbehov dokumenteras i en underhållsplan i verksamhetssystemet Faciliate. Underhållsplaneringen sträcker sig cirka 40 år framåt i tiden och nya behov fylls på i takt med att de identifieras. Den långsiktiga underhållsplanen är dock inte komplett då statusinventeringar på detaljnivå inte har genomförts för alla fastigheter. Vi noterar att de mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över kommande år.
- Vi noterar att det finns ett fungerande arbetssätt som medför att prioritering av underhållsåtgärder sker årligen. Arbetssättet medför även att prioriteringen baseras på gjord riskbedömning som tar sin grund i tillståndsgrad och konsekvensgrad.
- Prioriteringen dokumenteras och sparas som “minnesanteckningar” i Faciliate.
- Vi noterar att beredningsprocessen för beslut av prioriterade underhållsåtgärder bedrivs på tjänstemannanivå inom regionfastigheter utan någon förankringsprocess hos ansvarig styrelse.

Uppföljning av underhållskostnader

- Vi noterar att uppföljning av de mål som framgår av regionfastigheters årliga verksamhetsplaner sker vid två tillfällen per år, per augusti i samband med regionfastigheters tertialrapport 2 och per december i samband med regionfastigheters årsrapport. Vi noterar att dessa rapporter presenteras för regionledningskontoret. Regionfastigheters årsrapport översänds även till regiondirektör för kännedom.
- Vi noterar att i Region Värmlands övergripande årsredovisning för år 2022 presenteras inga specifika uppgifter avseende fastighetsunderhåll. Vidare noterar vi att det inte finns några nyckeltal och/eller indikatorer med syfte att mäta och följa upp kostnadseffektivitet för underhållsarbetet över tid.

Lokaleffektivitet

- Vi noterar att det saknas både internhyressystem och tydliga krav på lokaleffektivitet i form av nyckeltal. Det sker inte heller några mätningar avseende beläggningsgrad på lokaler. Mot bakgrund av detta säkerställs inte effektiviteten i det faktiska lokalutnyttjandet då incitament för att minska lokalkostnaderna för regionens verksamheter saknas.

Internkontroll avseende oegentligheter

- Vi noterar att oegentligheter inom fastighetsområdet till viss del beaktas i riktlinjen för representation, mutor och jäv. Region Värmland har även anslutit sig till en överenskommelse för att motverka mutor och korruption mellan leverantörer och beställare inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Det som kvarstår för Regionstyrelsen är att inkludera risker kopplat till oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll i framtida internkontrollplaner för att säkerställa att frågorna kontinuerligt tas upp.

Rekommendationer i tidigare granskningar

- Vi noterar att rekommendationer som lämnats i tidigare granskningar till stora delar har beaktats, däremot kvarstår en del arbete med bland annat komponentindelning och statusinventeringar. Det kvarstår även för Regionstyrelsen att fastställa dokumentet *Strategi för fastighetsunderhåll*.

Rekommendationer

Mot bakgrund av de iakttagelser som framkommit i granskningen lämnar vi följande rekommendationer till Regionstyrelsen:

- Säkerställ att dokumentet *Strategi för fastighetsunderhåll* fastställs och implementeras.
- Säkerställ att de riktlinjer som nu tagits fram tydliggör vad som ska klassificeras som investering respektive underhåll.

- Överväg att ta fram incitament för att minska lokalkostnaderna. Detta kan exempelvis ske genom att ta fram och besluta om ett internhyressystem eller genom att tydliggöra kraven på lokaleffektivitet i form av nyckeltal.
- Säkerställa att standardiserade nyckeltal med tydliga målvärden med bäring på fastighetsunderhåll identifieras. 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.
- Överväg att komplettera regionens lokalförsörjningsplan med prioriterat fastighetsunderhåll (planerat underhåll och reinvesteringar) och kostnader under de närmaste 10 åren samt redovisning av konsekvenser av hur de prioriterade underhållsåtgärder kommer att påverka såväl lokalernas användare/brukare (patienter och personal) som fastighetstillgångarnas värde om dessa inte genomförs.
- 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/planerat underhåll respektive resultatfört (akut/avhjälpande) fastighetsunderhåll.
- Säkerställ att risker kopplat till oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll inkluderas i framtida internkontrollplaner för att säkerställa att frågorna kontinuerligt tas upp.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte och revisionsfrågor	6
Revisionskriterier	6
Avgränsning	6
Metod	6
Granskningsresultat	8
Inledande information	8
Mål, strategier och riktlinjer	11
Underhållsplaner	13
Prioritering av underhållsinsatser	15
Uppföljning av underhållskostnader och fastighetsstandard	17
Effektivitet i lokalutnyttjandet	20
Intern kontroll avseende oegentligheter	22
Tidigare rekommendationer	24
Svar på revisionsfrågor	28
Bilaga 1	31
Organisation	31
Bilaga 2	32
Kostnadsjämförelse	32
Bilaga 3	36
Intervjuade funktioner	36
Bilaga 4	37
Erhållna och använda dokument, listade efter dokumentnamn	37

Inledning

Bakgrund

Region Värmlands revisorer ansvarar för att genomföra årlig granskning av regionens samtliga verksamheter. Utifrån detta uppdrag och ansvar har revisorerna utarbetat dokumentet "Granskningsstrategi" i vilket de beskrivit de områden som revisorerna främst ska fokusera på under innevarande mandatperiod. Baserad på granskningsstrategin gör revisorerna en årlig riskbedömning och revisionsplan. I "Revisionsplan 2023" har revisorerna aktualiserat en granskning avseende fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning. Granskningen ska även innehålla en uppföljning av de tidigare (2016 respektive 2020) genomförda granskningarna inom området.

Region Värmlands fastigheter i form av mark och byggnader har ett värde på omkring 2,6 miljarder kronor och utgör en stor del av Region Värmlands samlade tillgångar. Regionstyrelsen har det övergripande ansvaret för Region Värmlands förvaltning av fastigheter och en god och långsiktig planering av underhåll kan sägas vara en del i att tillgodose kraven gällande principen om god ekonomisk hushållning som följer av Kommunallagen (2017:725). Totalt förvaltar regionen lokaler om cirka 431 977 kvm och hyr in cirka 118 758 kvm. Fastigheterna kräver löpande underhåll för att inte tappa i värde och underhållsnivån behöver vara på en tillräckligt hög nivå för att inte skapa ett uppdämt behov av underhåll på sikt. Dessutom behöver standarden hållas på en nivå som inte riskerar att gå ut över personalens arbetsmiljö eller exempelvis patientsäkerheten.

Senast revisorerna genomförde en fördjupad granskning inom området var 2016, samt en kortfattad uppföljning 2020. I den fördjupade granskningen framkom bland annat att den dåvarande Landstingsstyrelsens styrning, uppföljning och interna kontroll av fastighetsunderhållet var svagt utvecklad, samt att det fanns behov av utveckling av ett systematiskt arbete avseende fastighetsrelaterade frågor. I den uppföljande rapporten från 2020 framkom bland annat att vissa förbättringsområden fortfarande kvarstod, som strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhållet, samt förstärkning av styrelsens uppföljning och internkontroll inom området.

Med denna granskning avser revisorerna att genomföra en fördjupad granskning avseende fastighetsunderhåll och följa upp granskningarna från 2016 och 2020. Revisorerna vill även se närmare på Regionstyrelsens kontroll avseende riskerna kring oegentligheter (dvs risken att medarbetare tar mutor, är jäviga i handläggning och beslut, stjälar eller på annat sätt missbrukar sitt förtroende) som kan förekomma inom området, då samhällsbyggnadssektorn traditionellt sett har varit mer utsatt för korruption och mutor än andra branscher.

Syfte och revisionsfrågor

Det övergripande syftet med granskningen är att bedöma om Regionstyrelsen har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av Region Värmlands fastighetsunderhåll. I granskningen ska också ingå en uppföljning av tidigare genomförda granskningar från 2016 och 2020.

Granskningen ska ge svar på följande revisionsfrågor:

- Har styrelsen tillsett att det finns ändamålsenliga mål, strategier och riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll?
- Har styrelsen tillsett att det finns aktuella och tillräckliga underhållsplaner?
- Hur sker prioritering av nödvändiga underhållsinsatser? Görs någon riskbedömning?
- Sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader respektive fastighetsstandard?
- Säkerställs effektiviteten i det faktiska lokalutnyttjandet?
- Har Regionstyrelsen säkerställt en tillräcklig intern kontroll avseende risken för oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll?
- Har de rekommendationer som lämnades i den fördjupade granskningen 2016 samt den uppföljande granskningen 2020 beaktats?

Revisionskriterier

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

- Kommunallagen 6 kap 6 §
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)
- Tillämpbara interna regelverk och policy

Avgränsning

Granskningen avser underhåll och förvaltning av Region Värmlands samtliga fastigheter (byggnader) inom samtliga verksamhetsområden, det vill säga ägda och hyrda fastigheter där sjukvård, tandvård, kulturverksamhet och skolverksamhet bedrivs, samt andra byggnader som inrymmer regionens verksamheter.

Granskningen ska ligga till grund för ansvarsprövningen 2023.

Rapporten skall på ett tydligt sätt presentera svar på de angivna revisionsfrågorna.

Metod

Granskningen har genomförts av PwC i egenskap av upphandlad konsult.

Kontaktperson vid revisionskontoret har varit revisionsdirektör Karin Selander.

Granskningen har genomförts genom intervjuer¹ med berörda tjänstepersoner inom regionledning, regionfastigheter och hälso- och sjukvårdens administrativa enhet samt med berörda politiker inom Regionstyrelsen. Granskningen har även genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelser etc².

¹ Detaljerad förteckning över intervjupersoner återfinns i bilaga 3.

² Detaljerad förteckning över erhållna och använda dokument återfinns i bilaga 4.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Vidare har det även gjorts en sammanställning av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nedlagda kostnader för underhåll. Sammanställningen har jämförts med tillgänglig statistik och branschnyckeltal för fastighetsunderhåll både mot Kolada och Repab. Dessa redovisas i bilaga 2. Syftet med denna jämförelse har varit att ta fram tydligare bedömningsgrund för vår bedömning av revisionsfråga 4.

Revisionell bedömning av respektive revisionsfråga sker utifrån en tregradig skala: ja/uppfyllt (grön); delvis uppfyllt (gul); nej/ej uppfyllt (röd).

Granskningsresultat

Inledande information

Tidigare granskningar

På uppdrag av Landstinget i Värmlands (nu Region Värmlands) förtroendevalda revisorer genomförde EY en granskning av fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning år 2016. Syftet med granskningen var att bedöma om Landstingsstyrelsen (nu Regionstyrelsen) hade en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av landstingets (nu regionens) fastighetsunderhåll. Den sammanfattande bedömningen som lämnades var att Landstingsstyrelsens styrning, uppföljning och interna kontroll av landstingets fastighetsunderhåll var svagt utvecklad. Bedömningen grundades på följande iakttagelser:

- Landstingsstyrelsen hade inte antagit några mål, strategier eller riktlinjer inom fastighetsområdet.
- Det fanns vid granskningstillfället endast tre underhållsplaner som inkluderade omfattningen av fastigheternas underhållsbehov med uppskattade kostnader och tidplan för åtgärd.
- I avsaknad av underhållsplaner och fastighetsförvaltare fanns det inte någon helhetsbild över fastigheternas behov av underhåll som prioriteringen av underhållsinsatser kunde utgå ifrån.
- Det saknades ett fullgott beslutsunderlag att utgå ifrån när underhållsbudgeten fastställdes.
- Landstingsstyrelsen följde inte upp underhållskostnader specifikt och några nyckeltal för fastighetsunderhåll användes ej.

Vidare identifierades ett behov av utveckling av ett systematiskt arbete avseende fastighetsrelaterade frågor. Nedan återges de rekommendationer som lämnades till Landstingsstyrelsen i granskningsrapporten samt de svar som Landstingsstyrelsen lämnade i svarsbrevet daterat 2016-10-10:

- Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll.

Av Landstingsstyrelsens svar framgår att Landstingsstyrelsen delar uppfattningen att denna typ av styrande dokument behöver tas fram. Det är viktigt att den valda ambitionsnivån sätts i relation till landstingets förväntade ekonomiska utveckling under kommande år.

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

Av Landstingsstyrelsens svar framgår att Landstingsstyrelsen konstaterar att ett sådant arbete har påbörjats inom landstingsfastigheter. Det är ett stort arbete som kommer att

ta tid, och arbetet följs upp i landstingsfastigheters delårsrapportering. Den pågående organisationsförändringen inom landstingsfastigheter förväntas kunna sätta större tryck på arbetet med framtagande av underhållsplaner.

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

Av Landstingsstyrelsens svar framgår att Landstingsstyrelsen ser positivt på möjligheten att stärka uppföljningen av fastighetsunderhåll, exempelvis genom att i landstingsfastigheters delårsrapportering följa olika typer av nyckeltal för underhåll.

- Utarbeta en långsiktig plan för det fortsatta arbetet med övergång till komponentavskrivning.

Av Landstingsstyrelsens svar framgår att landstinget avser att följa de rekommendationer kring komponentavskrivning som lämnats av revisionen i samband med ordinarie granskning av finansiellt årsbokslut för räkenskapsåret 2015, för nybyggnation. Det innebär att komponentavskrivning från och med 2016 tillämpas inom fastighetsområdet för nybyggnation. Fastigheter som är helt eller till största delen avskrivna kommer inte att omfattas av komponentavskrivning. Behovet av en långsiktig plan för en övergång till komponentavskrivning är därför inte aktuell.

År 2020 genomförde Region Värmlands revisionskontor en uppföljande granskning av fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning. Det övergripande syftet med denna granskning var att bedöma om Regionstyrelsen, utifrån sitt uppdrag och ansvarsområden, vidtagit åtgärder med anledning av de synpunkter som framfördes i granskningen från år 2016. De slutsatser och kommentarer som lämnades var följande:

- När det gäller Regionstyrelsens styrning konstaterades att det i likhet med föregående granskning saknades övergripande styrdokument samt mål och strategier för fastighetsrelaterade frågor. Däremot gjordes bedömningen att det då liksom tidigare fanns ändamålsenliga mål och strategier för styrning och planering av underhåll på verksamhetsnivå. Dessa var i sin tur kopplade till fullmäktiges och styrelsens mål, men dock inte fastställda av styrelsen.
- Underhållsarbetet hade prioriterats inom verksamheten sedan föregående granskning. Vid tidpunkten för den uppföljande granskningen framhölls att samtliga byggnader inom Region Värmland ingick i den övergripande underhållsplanen. Underhållsplanen användes som underlag vid prioritering av underhållsinsatser av regionfastigheters ledningsgrupp.
- Uppföljningen av fastighetsunderhållet på verksamhetsnivå bedömdes ha stärkts sedan föregående granskning. Regionstyrelsens uppföljning bedömdes dock inte ha utvecklats på ett liknande sätt under samma period då det bland annat saknades kontrollpunkter knutna till fastighetsrelaterade frågor i dåvarande internkontrollplan.

Nedan återges även de rekommendationer som lämnades till Regionstyrelsen samt de svar som Regionstyrelsen lämnade i svarsbrevet daterat 2021-01-26:

- Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll

Av Regionstyrelsens svar framgår att Regionstyrelsen delar uppfattningen att denna typ av styrande dokument behöver tas fram. Det är viktigt att den valda ambitionsnivån sätts i relation till regionens förväntade ekonomiska utveckling under kommande år. De mål och strategier för styrning och planering av underhåll som finns på verksamhetsnivå ska tydliggöras avseende koppling till styrelsens och fullmäktiges mål och beslutas i lämplig instans.

- Stärka uppföljningen inom området genom exempelvis stärkt intern kontroll.

Av Regionstyrelsens svar framgår att Regionstyrelsen ser positivt på möjligheten att stärka uppföljningen av fastighetsunderhåll, exempelvis genom att följa olika typer av nyckeltal, samt att denna uppföljning lämpligtvis ingår i Regionstyrelsens internkontroll. Dock försvåras jämförelser med andra regioner av att regionen inte har haft samma strategi kring övergång till komponentavskrivning som omkringliggande regioner.

Organisation

Regionfastigheter³ ansvarar för drift och förvaltning av Region Värmlands fastigheter och installationer⁴. Detta inkluderar förvaltning och drift av de cirka 431 977 m² som regionen äger, samt förvaltar de 118 758 m² som hyrs in.

Fastighetsförvaltningen sköts av sex stycken fastighetsförvaltare. Förvaltarna arbetar inom varsitt geografiskt område, i vilken de utgör kontakten med hyresgästerna/verksamheterna, har dialog med dem kring deras behov, planerar lokalförändringar med dem, ser till att underhållsplanering sker, har dialog med driftorganisationen kring driftärenden och sköter kontakten med de fastighetsägare regionen hyr lokaler av.

Regionfastigheters teknicspecialister (el, VS, vent, styr etc), som vid intervjuer uppges vara 14-15 stycken, bistår med teknisk kompetens och kunnande i bedömningen av fastigheterna och dess installationer. Teknicspecialisterna planerar för medieförsörjningen och har kunskap om gällande lagar, regler och standarder och ser till att dessa följs.

Driftorganisationen sköter den dagliga driften i form av tillsyn och skötsel, på uppdrag av fastighetsförvaltarna. Totalt uppges vid intervjuer att ett femtiotal medarbetare arbetar

³ Se bilaga 1

⁴ Regionfastigheter har två uppdrag:

- Att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och installationer
- Att bibehålla fastigheternas långsiktiga värde

med den dagliga driften. Driftorganisationen genomför också avhjälpande underhåll och akut underhåll, ofta i samråd med teknikspecialisterna.

Projekt enheten inom regionfastigheter kallas in vid större arbeten som kräver en annan typ av ledning och styrning än ordinarie drift.

Vid intervjuer framgår att det inom regionfastigheter saknas personella resurser för att bemanningen fullt ut ska anses tillräcklig.

Mål, strategier och riktlinjer

Revisionsfråga 1: Har styrelsen tillsett att det finns ändamålsenliga mål, strategier och riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll?

lakttagelser

Vid tidpunkten för granskningen har Regionstyrelsen inte fastställt några specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll. Däremot har ett strategidokument tagits fram på förvaltningsnivå vilket enligt intervjuer ska behandlas av Regionstyrelsen under år 2023. Vid vilket sammanträde detta kommer att ske saknar vi information om, vi kan dock konstatera att det inte har skett vid tidpunkten för granskningen.

Strategidokumentet, som benämns *Strategi för fastighetsunderhåll*, är daterat 2023-02-28 och innehåller information om bland annat Region Värmlands vision, mål, metod och uppföljning avseende arbetet med fastighetsunderhåll. Målen med fastighetsunderhållet är enligt strategin att:

- Region Värmlands lokaler och installationer ska bidra till att våra hyresgäster, såväl egna verksamheter som externa hyresgäster, är trygga och nöjda i sina verksamhetslokaler.
- Fastighetsunderhållet ska medverka till att funktionen i fastigheter och installationer bibehålls, genom att minska akuta driftstopp och därigenom behovet av akuta underhållsåtgärder.
- Fastighetsunderhållet ska medverka till att de energi- och miljömål som återfinns i Region Värmlands miljöplan för 2021-2024 kan uppnås.

Utöver målen har även tre nyckeltal tagits fram i strategin varav två avser:

- Underhållskostnad för långtidsplanerat underhåll per kvm
- Investeringskostnad per kvm ur investeringsutrymmet för fastigheternas bevarande

Dessa ska jämföras över tid med det tredje nyckeltalet som tagits fram i strategin, vilket avser:

- Kostnad för oplanerat underhåll och akuta åtgärder

Målsättningen med nyckeltalen är enligt strategin att på sikt åstadkomma en minskning av det akuta underhållet till förmån för ökat planerat underhåll.

Regionstyrelsen har beslutat om de regionövergripande dokumenten *Regionplan 2022*⁵ och *Regionplan 2023*⁶. Av dessa framgår att budgetmedel motsvarande 75 mnkr för år 2022 respektive 50 mnkr för år 2023 har satts av till "Åtgärder för att bevara fastigheternas värde eller motsvarande". Hur dessa medel ska fördelas specificeras inte i detalj i respektive regionplan.

På förvaltningsnivå finns även dokumenten *Verksamhetsplanering 2022 Regionfastigheter* och *Verksamhetsplan 2023 Regionfastigheter*. Av verksamhetsplanen för 2022 framgår att förvaltningen formulerat ett antal mål för fastighetsområdet varav två avser fastighetsunderhåll:

- Ha en politiskt beslutad strategi för fastighetsunderhåll som vi följer.
- Ha en väl beskriven process för framtagning av underhållsplan för nästkommande år och de efterföljande två åren.

Ett mål har även viss koppling till fastighetsunderhåll då god dialog med verksamheterna är av vikt för ett effektivt arbete med underhållsplanering, detta mål lyder:

- Ha en god dialog med verksamheterna, i allt från övergripande strategiska till operativa frågor.

Därutöver framgår av regionfastigheters verksamhetsplan för år 2022 ett antal aktiviteter på verksamhetsnivå med koppling till underhållsplanering, dessa är:

- Inventera
- Mata in data i installationsdatabasen
- Mata in data i underhållsdatabasen
- Tillsätta resurser för underhållsarbetet
- Se över arbetsfördelning/ansvarsfördelning

Av verksamhetsplanen för 2023 framgår att förvaltningen formulerat ett antal mål för fastighetsområdet, vi noterar dock att inget av dessa tydligt kan kopplas till arbetet med fastighetsunderhåll.

Bedömning

Revisionsfråga 1: Har styrelsen tillsett att det finns ändamålsenliga mål, strategier och riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll?

Bedömning: Nej.

Vi grundar vår bedömning på att Regionstyrelsen inte fastställt några specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll. Vi ser det som positivt att ett strategidokument för fastighetsunderhåll har tagits fram på förvaltningsnivå vilket enligt intervjuer ska behandlas av Regionstyrelsen under år 2023.

⁵ Fastställd av regionfullmäktige 2021-06-02 § 75.

⁶ Fastställd av regionfullmäktige 2022-12-07 § 162.

Underhållsplaner

Revisionsfråga 2: Har styrelsen tillsett att det finns aktuella och tillräckliga underhållsplaner?

lakttagelser

Av upprättad *Strategi för fastighetsunderhåll*, som enligt intervjuer ska behandlas av Regionstyrelsen under år 2023, framgår processen för underhållsplanering. Processen innebär att fastighetsförvaltare tillsammans med teknikspecialister och driftorganisation planerar underhållsåtgärder gemensamt. Vidare ska en inventering av underhållsbehov ske årligen enligt upprättad strategi och behoven ska sammanställas i en gemensam plan. Arbetet med det långtidsplanerade underhållet ska ske utifrån ett antal punkter, dessa återges nedan:

- Myndighetskrav, säkerhets- och miljömässiga krav
- Prioritering baserat på risk- och konsekvensbedömning
- Utemiljö
- Enklare fastighetsunderhåll, ytskikt etc

Vid intervjuer förklaras att övergripande inventeringar genomförs årligen vilket är i enlighet med vad som framgår av upprättad strategi. Vid dessa samlas information om respektive fastighet in genom dels driftenhetens dagliga arbete med fastighetsdrift dels utifrån en årlig service som driftenheten genomför på samtliga fastigheter. Denna årsservice berör samtliga områden, det vill säga el, värme och sanitet, ventilation, kyla med mera, samt fastigheternas yttre. Intervjuade från regionfastigheter uppger att ansvariga för den verksamhet som bedrivs i respektive fastighet kontaktas ett par veckor innan planerad service för att informera om att detta är på gång. Detta för att ge verksamheterna en möjlighet att komma med inspel kring nuvarande och kommande behov. Några formella och regelbundna träffar mellan regionfastigheter och lokalutnyttjande verksamheter sker inte.

Identifierade underhållsbehov dokumenteras i en underhållsplan i verksamhetssystemet Faciliate. Underhållsplanen sträcker sig cirka 40 år framåt i tiden och nya behov fylls på i takt med att de identifieras. Vid tidpunkten för granskningen är den långsiktiga underhållsplanen inte komplett då statusinventeringar på detaljnivå inte har genomförts för alla fastigheter. Behov fylls därför även på i samband med att åtgärder vidtas, till exempel vid byte av tak läggs förväntad livslängd in i underhållsplanen. Vid intervju har framkommit att statusinventeringar på detaljnivå genomförs av energi- och miljöfunktionen och dessa ska inte likställas med de övergripande inventeringar/besiktningar som årligen genomförs av driftenheten.

Efter att behov har samlats in förklaras vid intervjun att det görs en "sittande besiktning". Enligt uppgift bygger denna i stor utsträckning på medarbetarnas samlade kompetens och erfarenhet av respektive fastighet samt dess installationer. I samband med den "sittande besiktningen" uppges även att prioritering sker av vilka åtgärder som behöver vidtas först. De mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över nästkommande år (dvs åtgärder som identifieras år 2022 tas med i en

kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över år 2023), mer om detta redogörs för under revisionsfråga 3.

Vid genomgång av Regionstyrelsens sammanträdesprotokoll för år 2022 och år 2023 (t.o.m. 2023-04-30) har vi varken noterat att styrelsen efterfrågat eller fått del av någon samlad information om planeringsarbetet avseende fastighetsunderhåll. Vi kan heller inte se att styrelsen vid något tillfälle informerats om hur förvaltningens arbete med fastighetsunderhåll fortlöper vilket överensstämmer med den bild vi fått vid intervjuer.

Vid intervjuer förklaras att det tidigare saknats tydliga riktlinjer i Region Värmland kring vilka underhållsåtgärder som ska redovisas som driftkostnad respektive investering. Regionens fastigheter uppges inte vara komponentindelade fullt ut vilket har medfört problematik gällande klassificering. För några av regionens fastigheter förklaras att värdehöjande underhållsåtgärder klassificerats som investering medan samma åtgärder för andra fastigheter bokförts som driftkostnad. Detta uppges ha medfört svårigheter i underhållsplaneringen hos regionfastigheter då medarbetarna inte fullt ut haft kännedom om vilka åtgärder som ska rymmas inom underhållsbudgeten och vilka som kan tas med i investeringsbudgeten. I samband med granskningen har nya riktlinjer gällande detta dock tagits fram vilka tydliggör hur dessa klassificeringsfrågor ska hanteras. De nya riktlinjerna förväntas underlätta både regionfastigheters planeringsarbete och prioriteringsarbete av underhållsåtgärder framöver.

Utöver ovan noterar vi att det finns framtagna fastighetsutvecklingsplaner. Vi har fått del av fastighetsutvecklingsplanen för Centralsjukhuset Karlstad (CSK) och enligt uppgift finns motsvarande för sjukhusen i Arvika och Torsby. Av fastighetsutvecklingsplanen för CSK framgår att den syftar till att säkerställa kvaliteten i de investeringsbeslut som successivt måste fattas för sjukhusets ständigt pågående utveckling. Av fastighetsutvecklingsplanen för CSK framgår även att det är regionfastigheters dokument för att på bästa sätt möta vårdens behov av lokaler för att bedriva en god, professionell och effektiv sjukvård. Fastighetsutvecklingsplanen för CSK ska också visa på möjligheter för långsiktig utbyggnad samt bevaka redan beslutade byggrätter för att säkerställa vårdens framtida behov av lokaler. I fastighetsutvecklingsplanen för CSK saknas dokumentation kopplat till vilka behov av underhållsåtgärder som finns.

Bedömning

Revisionsfråga 2: Har styrelsen tillsett att det finns aktuella och tillräckliga underhållsplaner?

Bedömning: Delvis

Vi grundar vår bedömning på att identifierade underhållsbehov dokumenteras i en underhållsplan i verksamhetssystemet Faciliate. Underhållsplanen sträcker sig cirka 40 år framåt i tiden och nya behov fylls på i takt med att de identifieras. Den långsiktiga underhållsplan är dock inte komplett då statusinventeringar på detaljnivå inte har

genomförts för alla fastigheter. Vi noterar att de mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över kommande år.

Vi noterar att det har tagits fram tydliga riktlinjer i Region Värmland för att kunna göra bedömningar kring vilka underhållsåtgärder som ska redovisas som driftkostnad respektive investering.

Vi noterar att beredningsprocessen bedrivs inom regionfastigheter utan någon förankringsprocess hos styrelsen, vilket är en brist enligt vår bedömning.

Prioritering av underhållsinsatser

Revisionsfråga 3: Hur sker prioritering av nödvändiga underhållsinsatser? Görs någon riskbedömning?

lakttagelser

Arbetet med prioritering av underhållsåtgärder sker årligen. Inledningsvis sker detta genom att teknikspecialister för dialog med driftenheten och efteråt träffas teknikspecialisterna gemensamt för att se över vilka behov som identifierats. Därefter har respektive fastighetsförvaltare möte med driftenheten samt med teknikspecialister för att få del av deras synpunkter. Mötena leder så småningom fram till en bruttolista som fastighetsförvaltarna går igenom gemensamt och en horisontell prioritering mellan förvaltarområden⁷ görs. Prioriterade underhållsåtgärder sammanställs i en lista som går tillbaka till teknikspecialister och därefter fram och tillbaka ett par gånger mellan förvaltare och teknik. När detta har skett är listan färdig och utgör slutlig prioritering av underhållsåtgärder för kommande år. Av intervjuer framgår att detta tillvägagångssätt medför en god förståelse för vilka behov som finns i fastighetsbeståndet samt vad som är mest väsentligt att prioritera. Slutlig prioritering dokumenteras och sparas som "minnesanteckningar" i Faciliate. Vi har fått del av "minnesanteckningarna" för prioriterade åtgärder år 2023 och av dessa framgår bland annat uppgifter om byggnad, beskrivning, prioritet, åtgärdsbenämning, kostnad, ursprungsdatum och åtgärdsdatum.

Under november månad uppges den slutgiltiga prioriteringen av underhållsåtgärder för nästkommande år ske. De åtgärder som prioriterats vid de gemensamma träffar som nämnts ovan skickas då till regionfastigheters ledningsgrupp. Därefter tas ett prioriteringsbeslut av ledningsgruppen på X antal åtgärder utifrån erhållna medel. De åtgärder där det är taget ett prioriteringsbeslut uppges i allt väsentligt ha tillståndsgrad TG4 och konsekvensgrad KG4, vad detta innebär redogörs för längre ner under denna revisionsfråga.

När prioriteringsbeslutet är taget skriver handläggaren av tilldelat ärende fram underlag för genomförandebeslut på varje enskilt ärende. Underlaget skickas sedan till ledningsgruppen för genomförandebeslut. Till det beslutade ärendet kopplas ett "U-nummer" för uppföljning i ekonomisystemet. Uppföljning av samtliga beslutade ärenden uppges ske varje månad på regionfastigheters förvaltarmöten. Vi har fått del av ett exempel på underlag för genomförandebeslut och kan konstatera att det som

⁷ Inom fastighetsförvaltning finns fastighetsförvaltare med ansvar för olika delar av länet, sk förvaltarområden.

framgår är benämning på ärende, typ av underhållsärende (dvs planerat eller inte), datum, objektnummer, AO/darienummer, ansvarsenhet, ansvarig förvaltare, ansvarig utförare, beslutad budget samt datum för ekonomiskt avslut. Vi noterar att det inte framgår av underlaget till genomförandebeslutet någon information om vilka verksamhetsmässiga och ekonomiska konsekvenser som underhållsåtgärden kan förväntas ge upphov till.

Av upprättad *Strategi för fastighetsunderhåll*, som enligt intervjuer ska behandlas av Regionstyrelsen under år 2023, framgår att identifierade underhållsbehov ska genomlysas av en risk- och konsekvensanalys där följande tas i beaktande:

- Tillståndsgrad, dvs sannolikheten att något ska hända med byggnad eller installationer, skala 1-4⁸
- Konsekvensgrad, dvs vilka konsekvenser en allvarlig störning i byggnad eller installation får för den verksamhet som bedrivs i lokalerna, eller de personer som vistas i lokalerna, skala 1-4⁹

Summan av ovan utgör en risk som prioriteras med 1, 2 eller 3 där 1 motsvarar högsta prioritet. Görs bedömningen att sannolikheten att en installation ska haverera är hög får åtgärden tillståndsgrad TG4. Bedöms det dessutom att om ett haveri sker får det allvarliga konsekvenser för till exempel en verksamhet får åtgärden konsekvensgrad KG4. Summan av tillståndsgrad och konsekvensgrad gör att åtgärder avseende denna installation får mycket hög prioritet i kommande underhållsplanering. Även myndighetskrav och behov av verksamhetsutveckling eller liknande hos hyresgäster ska enligt strategin tas i beaktande och prioriteras. Vid intervjuer uppges att det arbetssätt som framgår av strategin redan tillämpas vid prioritering av underhållsåtgärder. Att risk prioriteras med 1, 2 eller 3 har även kunnat verifieras genom de "minnesanteckningarna" vi fått del av från Faciliate.

Då det finns en underhållsskuld har fler ärenden högre prioritet än vad regionfastigheter har ekonomiska medel för. Därför avsätts enligt uppgift en mindre del av det ekonomiska utrymmet för underhållsåtgärder av karaktären ytskiktsåtgärder, mindre anpassningar, energiåtgärder samt till helt oplanerade åtgärder/haverier. Enligt uppgift är regionfastigheter i startgruperna med att utveckla arbetssättet för att prioritera underhållsinsatser utifrån föreslagen modell för risk- och konsekvensanalysen. Vi har efterfrågat uppgifter om storleken på nuvarande underhållsskuld men har inte fått del av några exakta siffror kring detta.

För underhållsarbete framgår av regionfastigheters budgetdokument att regionfastigheter totalt erhöll cirka 30 mnkr år 2022 och 28 mnkr år 2023. Erhållen budget är i sin tur fördelat på planerat underhåll, oplanerat underhåll, verksamhetsanpassningar etc.

⁸ TG1 (osannolik), TG2 (mindre sannolik), TG3 (möjlig), TG4 (sannolik)

⁹ KG1 (försumbar), KG2 (lindrig), KG3 (kännbar), KG4 (allvarlig)

Någon dialog med Regionstyrelsen kring vilka underhållsåtgärder som ska prioriteras förekommer inte.

Bedömning

Revisionsfråga 3: Hur sker prioritering av nödvändiga underhållsinsatser? Görs någon riskbedömning?

Bedömning: Delvis.

Vi grundar vår bedömning på att det finns ett fungerande arbetssätt som medför att prioritering av underhållsåtgärder sker årligen. Arbetssättet medför även att prioriteringen baseras på gjord riskbedömning som tar sin grund i tillståndsgrad och konsekvensgrad. Prioriteringen dokumenteras och sparas som "minnesanteckningar" i Faciliate. Vi noterar dock att det inte framgår av erhållet underlag till genomförandebeslut någon information om vilka verksamhetsmässiga och ekonomiska konsekvenser som föreslagen underhållsåtgärd kan förväntas ge upphov till.

Vi noterar att beredningsprocessen för beslut av prioriterade underhållsåtgärder bedrivs på tjänstemannanivå inom regionfastigheter utan någon förankringsprocess hos ansvarig styrelse, vilket är en brist enligt vår bedömning.

Vi noterar att det finns en konstaterad underhållsskuld vars storlek inte är klarlagd, vilket enligt vår bedömning kan medföra att strategier/planer för att dels minska den, dels hindra att det inte byggs upp igen, inte kan komma till stånd.

Uppföljning av underhållskostnader och fastighetsstandard

Revisionsfråga 4: Sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader respektive fastighetsstandard?

lakttagelser

Av upprättad *Strategi för fastighetsunderhåll*, som enligt intervjuer ska behandlas av Regionstyrelsen under år 2023, framgår att regionfastigheter årligen till Regionstyrelsen ska redovisa utfallet avseende underhållsplanen. Detta ska ske i samband med regionfastigheters årsrapport och det som ska redovisas är hur stor del av underhållsbudgeten som lades på långtidsplanerat underhåll, oplanerat underhåll, strategiska satsningar, mindre verksamhetsanpassningar och energiåtgärder. Årlig redovisning ska även ske avseende de nyckeltal som framgår av strategin och som nämnts tidigare i rapporten under revisionsfråga 1. Vi har kontrollerat huruvida utfallet avseende underhållsplanen har redovisats till Regionstyrelsen för år 2022 men kan konstatera att så inte är fallet. Detta uppges bero på att strategin ännu inte är fastställd. När strategin är fastställd uppges att arbetssättet kommer att implementeras.

Idag sker uppföljning av de mål som framgår av regionfastigheters årliga verksamhetsplaner vid två tillfällen per år, per augusti i samband med regionfastigheters tertialrapport 2 och per december i samband med regionfastigheters årsrapport. I

regionfastigheters årsrapport för 2022 framgår följande kopplat till de verksamhetsmål som formulerats:

- Gällande målet *Ha en politiskt beslutad strategi för fastighetsunderhåll som vi följer* framgår att strategin är under utarbetande men inte färdig.
- Gällande målet *Ha en väl beskriven process för framtagning av underhållsplan för nästkommande år och de efterföljande två åren* framgår att det finns en process men att den ännu inte är dokumenterad.
- Gällande målet *Ha en god dialog med verksamheterna, i allt från övergripande strategiska till operativa frågor* framgår att dialogen upprätthålls via förvaltare. Det framgår även att en sammanhållen dialog med de högsta företrädarna för respektive verksamhet är önskvärd samt att hälso- och sjukvårdens lokalstrategiska grupp innebär en stor förbättring för regionfastigheter.

Vidare i årsrapporten sker uppföljning av utfallet för underhållskostnader mot budget. Där framgår bland annat att utfallet för planerat underhåll uppgår till 20 mnkr vilket är i enlighet med budget. Det framgår även att utfallet för oplanerat underhåll uppgår till 13,2 mnkr vilket är 8,2 mnkr högre än budget om 5 mnkr. I årsrapporten saknas information om vad avvikelsen beror på och det framgår heller inga åtgärder kopplat till avvikelsen. Någon uppföljning av de aktiviteter som framgår av verksamhetsplanen sker inte.

Regionfastigheters tertialrapporter och regionfastigheters årsrapport presenteras för regionledningskontoret. Regionfastigheters årsrapport översänds även till regiondirektör för kännedom. Ingen av rapporterna presenteras för eller översänds till Regionstyrelsen för kännedom. Vi kan heller inte se att Regionstyrelsen under år 2023 fattat något beslut med anledning av budgetavvikelsen.

I Region Värmlands övergripande årsredovisning för år 2022 presenteras inga specifika uppgifter avseende fastighetsunderhåll. Vi noterar kostnadsutfall avseende "Åtgärder för att bevara fastigheternas värde eller motsvarande" om 17,1 mnkr.

Av Regionstyrelsens internkontrollplaner för både år 2022 och år 2023 framgår att risker kopplade till fastighetsunderhåll saknas. En av punkterna som framgår av internkontrollplanerna är dock fördjupningar och inom ramen för dessa har vi fått information från verksamhetsföreträdare om att fastighetsunderhåll bland annat ingår. Vid genomgången av Regionstyrelsens sammanträdesprotokoll för år 2022 och år 2023 (t.o.m. 2023-04-30) kan konstateras att fördjupningar avseende fastighetsunderhåll skett vid två tillfällen år 2022 i samband med tertialdialoger.

Fördjupningarna har skett utifrån två punkter med bäring på granskningsområdet:

- Eftersatt underhåll på fastighetsbeståndet
- Lokalbehov och hyresnivåer

Av sammanträdesprotokoll går inte att utläsa vilken information som presenterats vid respektive fördjupning. Vi har därför fått del av powerpoint bilder som regionfastigheter använde vid presentationen för Regionstyrelsen i samband med tertialdialog 1 år 2022

och kan därigenom konstatera att den information som presenteras är kopplad till fastighetsutveckling i dels eget bestånd, dels förhyrningar. Gällande eget bestånd presenteras vilka åtgärder (nyinvestering och fastighetsbevarande) som ska genomföras till och med år 2027 samt för vilka belopp. Gällande förhyrningar presenteras vilka hyresförändringar som är att vänta per år till och med år 2032. Vid intervjuer framgår att kontrollpunkter kopplat till upprättad *Strategi för fastighetsunderhåll* kommer att tas med i kommande års internkontrollplaner när den har behandlats av styrelsen.

Vi kan även konstatera att det inte finns några nyckeltal och/eller indikatorer med syfte att mäta och följa upp kostnadseffektivitet för underhållsarbetet över tid.

Utöver ovan har vi hämtat in statistik från Kolada avseende regionens lokaler och jämfört denna med statistik för liknande regioner¹⁰. Inhämtad statistik avser åren 2020-2022 och jämförelsen sker med hjälp av stapeldiagram. Som nämnts under revisionsfråga 3 har det tidigare saknats tydliga riktlinjer kring vad som ska redovisas som driftkostnad respektive investering vilket enligt intervjuer medfört att regionen har höga kostnader för underhåll och låga kostnader för investeringar. Vid intervjuer har även framkommit att kostnader som bokförs på driften i Region Värmland klassificeras som investering hos andra regioner. Jämförelsen visar att Region Värmlands kostnader för planerat och felavhjälpande underhåll varken är utstickande höga eller låga. Se bilaga 2 för diagram samt mer detaljerad jämförelse.

Statistik har även hämtats från Repab som har tagit fram riktvärden och statistiskt jämförelsetal avseende fastighetsunderhåll för vårdbyggnader eftersom huvuddelen av Region Värmlands lokalbestånd består av vårdbyggnader (över 90%). För granskade år kan konstateras att regionens kostnader för planerat underhåll är betydligt lägre än Repabs riktvärden oavsett typfastighet.

Jämförelsen med andra liknande fastighetsverksamheter visar att Region Värmland ligger lågt gällande både avhjälpande och planerat underhåll. Se bilaga 2 för diagram för mer detaljerad jämförelse. Detta har även framkommit vid intervjuer och uppges bero på att klassificeringen av underhållsåtgärder inte skett konsekvent vilket vi också redogjort för under revisionsfråga 2.

Utöver ovan har vi informerats om att underhållsåtgärder tenderar att vidtas i samband med lokalanpassningsåtgärder. Vid intervju med representant från hälso- och sjukvården förklaras att kostnaderna för investeringsprojekt (lokanpassningsåtgärder) ofta överstiger budget till följd av detta då även kostnaderna för de underhållsåtgärder som vidtas läggs på investeringsprojektet. Utöver att detta tillvägagångssätt medför att investeringsprojekt överstiger budget medför det också att uppföljningen av totala underhållskostnader blir felaktig om inte dessa särskiljs i investeringsprojekten.

Bedömning

¹⁰ Vid analys av kostnader så har jämförelsen skett mot de sju regioner som enligt Rådet för främjande av kommunala analyser (RKA) är mest lika Region Värmland. I RKA:s verktyg beräknas vilka som är mest lika strukturellt, bland annat med hjälp av nyckeltal som referenskostnad och befolkningens storlek.

Revisionsfråga 4: Sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader respektive fastighetsstandard?

Bedömning: Delvis

Vi grundar vår bedömning på att uppföljning av de mål som framgår av regionfastigheters årliga verksamhetsplaner sker vid två tillfällen per år, per augusti i samband med regionfastigheters tertialrapport 2 och per december i samband med regionfastigheters årsrapport. Vi noterar att dessa rapporter presenteras för regionledningskontoret. Regionfastigheters årsrapport översänds även till regiondirektör för kännedom.

Vi noterar att ingen av rapporterna presenteras för eller översänds till Regionstyrelsen för kännedom. Vi kan heller inte se att Regionstyrelsen under år 2023 fattat något beslut med anledning av budgetavvikelsen år 2022.

Vi noterar att i Region Värmlands övergripande årsredovisning för år 2022 presenteras inga specifika uppgifter avseende fastighetsunderhåll.

Vi noterar att det inte finns några nyckeltal och/eller indikatorer med syfte att mäta och följa upp kostnadseffektivitet för underhållsarbetet över tid.

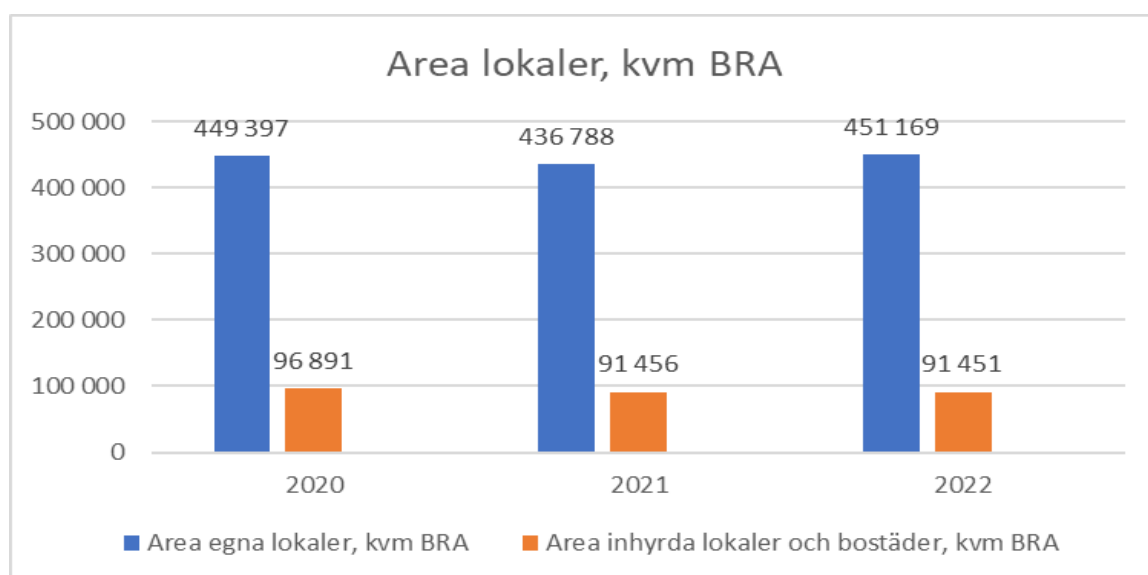
Effektivitet i lokalutnyttjandet

Revisionsfråga 5: Säkerställs effektiviteten i det faktiska lokalutnyttjandet?

lakttagelser

Vi har hämtat statistik från Kolada avseende area för egna lokaler och area för inhyrda lokaler och bostäder. Statistiken avser åren 2020-2022 och presenteras i diagram 1. Vakansgraden för regionens egna lokaler uppgår till 2 % under åren 2020-2022.

Diagram 1: Area egna lokaler, kvm BRA och Area inhyrda lokaler och bostäder, kvm BRA



Av diagram 1 kan konstateras att total area för lokaler år 2022 uppgår till 542 620 kvm BRA varav 451 169 kvm BRA avser egna lokaler och 91 451 kvm BRA avser inhyrda lokaler och bostäder.

Vid intervju med representant från hälso- och sjukvården förklaras att de externa lokaler som hyrs in håller sämre standard än regionens egna lokaler. Vidare förklaras att avtalen gällande de externa lokalerna är högt prissatta och sträcker sig över flera år. Samtidigt upplever samtliga av hälso- och sjukvårdens verksamheter att nuvarande lokaler är trångbodda vilket indikerar ökade lokalbehov framöver.

Av dokumentet *Verksamhetsplanering 2022 Regionfastigheter* framgår att regionfastigheter formulerat två aktiviteter år 2022 för ett effektivt lokalutnyttjande:

- Utveckla samarbetet mellan regionfastigheter och vårdens verksamhets- och områdeskontakter
- Ta fram förslag på nyckeltal för mätning av lokalutnyttjande

Av dokumentet *Verksamhetsplan 2023 Regionfastigheter* framgår att regionfastigheter även formulerat en aktivitet år 2023 för ett effektivt lokalutnyttjande:

- Utarbeta metod och verktyg för att synliggöra lokalnyttjandet

Av regionfastigheters uppföljningsdokument *Tertialdialog T1 2022* samt *Årsrapport 2022* kan konstateras att någon uppföljning inte har skett av aktiviteterna för ett effektivt lokalutnyttjande år 2022. Vid tidpunkten för granskningen finns ingen rapport att tillgå för tertial 1 år 2023.

Vid intervjuer framgår att Region Värmland inte tillämpar interndebitering av hyreskostnad i sin ekonomiska modell. Regionfastigheters budget för underhållsåtgärder på egna fastigheter är därför till största delen ramfinansierad, och inte baserad på antal kvm lokalyta. Vid intervjuer förklaras att regionfastigheter vill jobba mer med lokalutnyttjande genom att involvera till exempel hälso- och sjukvården, som är regionfastigheters största hyresgäst, i ett gemensamt arbete med god framförhållning för att möjliggöra strategisk lokalplanering och bättre lokalutnyttjande.

Vidare vid intervjuer framgår att nyckeltal för att säkerställa effektiviteten i lokalutnyttjandet saknas och det sker heller inte några mätningar avseende beläggningsgrad på lokaler. Regionfastigheter uppges dock göra jämförelser med andra regioners arbeten och även använda konsultresurser för att ta fram uppgifter om exempelvis antal listade patienter på en vårdcentral och antal kvm. Vi har efterfrågat exempel på jämförelser med andra regioners arbeten men har inte tagit del av några sådana.

Regionfastigheter äger lokalförsörjningsprocessen i regionen och står för kostnaderna om lokaler hyrs in externt. För CSK finns en lokalförsörjningsplan och motsvarande är under framtagande för Torsby sjukhus samt kommer att tas fram för Arvika sjukhus. Syftet med lokalförsörjningsplanen för CSK är att ge riktlinjer för kommande lokalprojekt,

så att om- och tillbyggnader samt omlokalisering sker inom ramen för en helhetssyn på sjukhusets totala verksamhet. Lokalförsörjningsplanen för CSK innehåller bland annat information om förutsättningar, hur lokalerna disponeras vid framtagandet av planen, lokalernas framtid och prioriterade utvecklingsfrågor. Arbetet med framtagande av lokalförsörjningsplaner uppges ha fördröjts av pandemin.

Inom hälso- och sjukvården finns en strategisk lokalstyrgrupp och där ingår hälso- och sjukvårdens högsta ledningsgrupp. Gruppen, som träffas en gång i månaden, uppges hantera strategiska ärenden såsom verksamhetsförändringar men även drift och underhållsbehov. Vi har fått del av minnesanteckningar från två av gruppens träffar under år 2022 och vid dessa diskuterades framförallt pågående ärenden, nyinkomna ärenden och investeringsärenden relaterade till lokaler. Även övriga frågor relaterade till lokaler togs upp vid dessa träffar. Vid intervjuer förklaras att träffarna syftar till att diskutera och besluta om vilka åtgärder ska prioriteras och kommuniceras med regionfastigheter. Innan beställning sker säkerställs att det gjorts tillräckliga riskanalyser och konsekvensbeskrivningar. All kommunikation med regionfastigheter uppges ske via Faciliate, där även beställningar av underhållsarbeten. Nivån på återkoppling från regionfastigheter avseende lagda beställningar uppges vara ett utvecklingsområde.

Bedömning

Revisionsfråga 5: Säkerställs effektiviteten i det faktiska lokalutnyttjandet?

Bedömning: Nej.

Vi grundar vår bedömning på att det saknas både internhyressystem och tydliga krav på lokaleffektivitet i form av nyckeltal. Det sker inte heller några mätningar avseende beläggningsgrad på lokaler. Mot bakgrund av detta säkerställs inte effektiviteten i det faktiska lokalutnyttjandet då incitament för att minska lokalkostnaderna för regionens verksamheter saknas.

Intern kontroll avseende oegentligheter

Revisionsfråga 6: Har Regionstyrelsen säkerställt en tillräcklig intern kontroll avseende risken för oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll?

Iakttagelser

Vid intervjuer har framkommit att risker för oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll inte har inkluderats i Regionstyrelsens internkontrollplan, varken år 2023 eller tidigare. Detta har vi kunnat styrka vid genomgång av internkontrollplanerna för respektive år. Vid genomgången har vi även kunnat konstatera att det saknas kontrollaktiviteter kopplat till attester och utbetalningar, bisysslor samt inköp och upphandling.

Vid intervjuer uppges att det sker ett aktivt arbete inom regionfastigheter med värdegrundsfrågor, vilket även omfattar oegentligheter. Inom regionfastigheter finns en värdegrundsgrupp som består av fastighetsdirektören samt medarbetare från olika enheter. Värdegrundsgruppen träffas ett antal tillfällen per år för att utvärdera pågående

aktiviteter för värdegrundsarbetet samt för att ta fram förslag på nya aktiviteter. Värdegrundsgruppen diskuterar även olika typer av dilemman som medarbetare kan hamna i samt hur dessa ska hanteras.

Som stöd i värdegrundsarbetet finns dels en *Intern uppförandekod*¹¹ och dels en *Uppförandekod för leverantörer*¹². Den interna uppförandekoden ska bidra till att:

- regionfastigheter kan upprätta och bibehålla goda relationer internt och externt
- medarbetare trivs och utvecklas och att regionfastigheter blir en attraktiv arbetsplats
- medarbetare känner sig trygga i att hantera beslut med god affärsmoral i enlighet med uppförandekoden
- regionfastigheter skapar en öppen och transparent relation till sina leverantörer och konsulter, som motverkar en osund beroendeställning

Av den interna uppförandekoden framgår även att regionfastigheter tillämpar överenskommelsen för att motverka mutor och korruption – ÖMK – framtagen av leverantörer och beställare inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

Uppförandekoden för leverantörer beskriver regionfastigheters förhållningssätt mellan sig och aktuell leverantör. Uppförandekoden förklarar vad Region Värmland står för och vad regionfastigheter förväntar sig av leverantören. Tillsammans ska regionfastigheter och leverantören arbeta för att upprätthålla uppförandekoden.

Utöver ovan uppförandekoder finns en *Riktlinje för representation, mutor och jäv*¹³ vilken är gällande för förtroendevalda och samtliga medarbetare inom Region Värmland. Av riktlinjen framgår bland annat regler och utgångspunkter för representation, regler och exempelsituationer för mutor samt allmän information om jäv och exempel på rättsfall. Personal som arbetar med fastigheter har identifierats som en särskild riskgrupp avseende mutor. Av intervjuer framgår att risker kopplat till detta hanteras genom diskussioner vid arbetsplatsträffar. Regionfastigheter uppges även ha infört en nollvision för ledningsgruppen när det gäller att bli bjuden på luncher och middagar.

Av riktlinjen för representation, mutor och jäv framgår även, likt som framgår av den interna uppförandekoden, att Region Värmland anslutit sig till en överenskommelse för att motverka mutor och korruption mellan leverantörer och beställare inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

Region Värmland har också en visselblåsarfunktion som möjliggör för medarbetare att skyddat rapportera misstankar om oegentligheter och missförhållanden i Region Värmlands verksamhet. För visselblåsarfunktionen finns framtagna riktlinjer som är upprättade med anledning av och i linje med visselblåsarlagen och syftar till att redogöra för Region Värmlands organisation av visselblåsarfunktionen och förfarandet för rapportering och uppföljning. Av riktlinjerna framgår att det går att rapportera till visselblåsarfunktionen muntligen, skriftligen och genom besök. Information om hur

¹¹ Daterad juli 2019. Upprättad inom regionfastigheter.

¹² Inte daterad. Saknas information om huruvida dokumentet är fastställt samt i vilken instans.

¹³ Fastställt av regionfullmäktige. Giltig från och med 2022-04-06 tills vidare.

rapportering går till finns på Region Värmlands intranät samt i särskilt informationsmaterial som lämnas till egenföretagare som söker eller utför uppdrag hos Region Värmland. Redovisning av inkomna rapporter till Regionstyrelsen ska ske vid behov och minst en gång per år. Redovisningen ska vara övergripande och exempelvis redogöra för antal inkomna rapporter, vilket verksamhetsområde de berör samt utfall.

Vid nyanställning uppges att det inom regionfastigheter informeras om var den anställde finner riktlinjen för representation, mutor och jäv. Påminnelser om var riktlinjen finns sker sedan med jämna mellanrum vid värdegrundsövningar. Både den interna uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer uppges finnas förvarade i allmänt kända Teams-mappar.

Inom regionfastigheter sker inte någon strukturerad uppföljning av eventuella oegentligheter, kunskapen om frågorna uppges dock vara levande. Det sker inte heller någon central utbildning i regionen för att hålla kunskapen om oegentligheter uppdaterad hos medarbetare samt hur dessa kan motverkas. Däremot uppges regionens jurister vid några tillfällen ha gått ut med informationsmöten kring ovan riktlinje, då riktat till de verksamheter som bedöms vara utsatta för detta.

Bedömning

Revisionsfråga 6: Har Regionstyrelsen säkerställt en tillräcklig intern kontroll avseende risken för oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll?

Bedömning: Delvis.

Vi grundar vår bedömning på att risker för oegentligheter inom fastighetsområdet till viss del beaktas i riktlinjen för representation, mutor och jäv. Region Värmland har även anslutit sig till en överenskommelse för att motverka mutor och korruption mellan leverantörer och beställare inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

Som stöd i värdegrundsarbetet finns dels en intern uppförandekod och dels en uppförandekod för leverantörer.

Det som kvarstår för Regionstyrelsen är att inkludera risker kopplat till oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll¹⁴ i framtida internkontrollplaner för att säkerställa att frågorna kontinuerligt tas upp.

Tidigare rekommendationer

Revisionsfråga 7: Har de rekommendationer som lämnades i den fördjupade granskningen 2016 samt den uppföljande granskningen 2020 beaktats?

lakttagelser

Lämnade rekommendationer i den fördjupade granskningen år 2016 återges inledningsvis i rapporten. Dessa återges även i tabell 2 nedan:

¹⁴ Framförallt underhållsåtgärder som klassas som reinvesteringar.

Tabell 1: *Lämnade rekommendationer i den fördjupade granskningen år 2016 samt vidtagna åtgärder*

Rekommendation	Vidtagna åtgärder
<p>Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll.</p>	<p>Regionfastigheter har tagit fram dokumentet <i>Strategi för fastighetsunderhåll</i> som bland annat innehåller information om Region Värmlands vision, mål, metod och uppföljning avseende arbetet med fastighetsunderhåll. Dokumentet är daterat 2023-02-28 och ska enligt intervjuer behandlas av Regionstyrelsen under år 2023. Vid vilket sammanträde detta kommer att ske saknar vi information om, men vi kan konstatera att det inte har skett vid tidpunkten för granskningen.</p>
<p>Tillse att underhållsplaner utarbetas för landstingets (regionens) fastigheter, och att dessa ligger till grund för prioritering av underhållsinsatser och fastställande av underhållsbudget.</p>	<p>I verksamhetssystemet Faciliate finns regionfastigheters underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig cirka 40 år framåt i tiden och nya behov fylls på i takt med att de identifieras. De mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som enbart sträcker sig över kommande år. Vid tidpunkten för granskningen är den långsiktiga underhållsplanen inte komplett då statusinventeringar på detaljnivå inte har genomförts för alla fastigheter. Då det finns en underhållsskuld har fler ärenden hög prioritet än vad regionfastigheter har ekonomiska medel för.</p>
<p>Stärka uppföljningen av fastighetsunderhållet i syfte att förvissa sig om fastigheternas skick. Nyckeltal för underhåll kan med fördel användas i uppföljande och jämförande syfte.</p>	<p>Tre nyckeltal har tagits fram i dokumentet <i>Strategi för fastighetsunderhåll</i>. Dessa tre är:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Underhållskostnad för långtidsplanerat underhåll per kvm

	<p>2. Investeringskostnad per kvm ur investeringsutrymmet för fastigheternas bevarande</p> <p>3. Kostnad för oplanerat underhåll och akuta åtgärder</p>
Utarbeta en långsiktig plan för det fortsatta arbetet med övergång till komponentavskrivning.	Komponentavskrivning har införts. Regionens fastigheter uppges dock ännu inte vara komponentindelade fullt ut.

Även lämnade rekommendationer i den uppföljande granskningen år 2020 återges inledningsvis i rapporten. Dessa återges i tabell 2 nedan:

Tabell 2: *Lämnade rekommendationer i den uppföljande granskningen år 2020 samt vidtagna åtgärder*

Rekommendation	Vidtagna åtgärder
Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll.	Se dokumentation under tabell 1, rekommendation: <i>Utarbeta strategier och målsättningar som tydliggör ambitionsnivån avseende fastighetsunderhåll.</i>
Stärka uppföljningen inom området genom exempelvis stärkt intern kontroll.	<p>Se dokumentation under tabell 1, rekommendation: <i>Stärka uppföljningen av fastighetsunderhållet i syfte att förvissa sig om fastigheternas skick. Nyckeltal för underhåll kan med fördel användas i uppföljande och jämförande syfte.</i></p> <p>Gällande arbetet med intern kontroll uppges vid intervjuer att delar av detta kvarstår. De intervjuade menar dock att det interna kontrollarbetet kommer att stärkas ytterligare i samband med att strategin för fastighetsunderhåll tas.</p>

Bedömning

Har de rekommendationer som lämnades in den fördjupade granskningen 2016 och den uppföljande granskningen 2020 beaktats?




Bedömning: Delvis.

Vi grundar vår bedömning på att de rekommendationer som lämnats i tidigare granskningar till stora delar har beaktats, däremot kvarstår en del arbete med bland annat komponentindelning och statusinventeringar. Det kvarstår även för Regionstyrelsen att fastställa dokumentet *Strategi för fastighetsunderhåll*.

Svar på revisionsfrågor

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att Regionstyrelsen **delvis** har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av Region Värmlands fastighetsunderhåll.

Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor:

Revisionsfrågor	Bedömning	
1. Har styrelsen tillsett att det finns ändamålsenliga mål, strategier och riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll?	Ej uppfylld Vår bedömning baseras på följande grunder: Regionstyrelsen har inte fastställt några specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll.	
2. Har styrelsen tillsett att det finns aktuella och tillräckliga underhållsplaner?	Delvis uppfylld Vår bedömning baseras på följande grunder: Identifierade underhållsbehov dokumenteras i en underhållsplan i verksamhetssystemet Faciliate. Underhållsplanen sträcker sig cirka 40 år framåt i tiden och nya behov fylls på i takt med att de identifieras. Den långsiktiga underhållsplan är dock inte komplett då statusinventeringar på detaljnivå inte har genomförts för alla fastigheter. De mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över kommande år. Beredningsprocessen bedrivs inom regionfastigheter utan någon förankringsprocess hos styrelsen.	
3. Hur sker prioritering av nödvändiga underhållsinsatser? Görs någon riskbedömning?	Delvis uppfylld Vår bedömning baseras på följande grunder: Det finns ett fungerande arbetssätt som medför att prioritering av underhållsåtgärder sker årligen. Arbetssättet medför även att prioriteringen baseras på gjord riskbedömning som tar sin grund i tillståndsgrad och konsekvensgrad. Det framgår inte av erhållit underlag till genomförandebeslut någon information om vilka	

Revisionsfrågor

Bedömning

verksamhetsmässiga och ekonomiska konsekvenser som föreslagen underhållsåtgärd kan förväntas ge upphov till.

Det finns en konstaterad underhållsskuld vars storlek inte är klarlagd.

4. Sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader respektive fastighetsstandard?

Delvis uppfylld

Vår bedömning baseras på följande grunder:

Uppföljning av de mål som framgår av regionfastigheters årliga verksamhetsplaner sker vid två tillfällen per år, per augusti i samband med regionfastigheters tertialrapport 2 och per december i samband med regionfastigheters årsrapport. Ingen av rapporterna presenteras för eller översänds till Regionstyrelsen för kännedom. Vi kan heller inte se att Regionstyrelsen under år 2023 fattat något beslut med anledning av budgetavvikelsen år 2022. I Region Värmlands övergripande årsredovisning år 2022 presenteras inga specifika uppgifter avseende fastighetsunderhåll. Det finns inte några nyckeltal och/eller indikatorer med syfte att mäta och följa upp kostnadseffektivitet för underhållsarbetet över tid.



5. Säkerställs effektiviteten i det faktiska lokalutnyttjandet?

Ej uppfylld

Vår bedömning baseras på följande grunder:

Det saknas både internhyressystem och tydliga krav på lokaleffektivitet i form av nyckeltal. Det sker inte heller några mätningar avseende beläggningsgrad på lokaler.



6. Har Regionstyrelsen säkerställt en tillräcklig intern kontroll avseende risken för oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll?

Delvis uppfylld

Vår bedömning baseras på följande grunder:

Risker för oegentligheter inom fastighetsområdet beaktas till viss del i riktlinjen för representation, mutor och jäv. Region Värmland har även anslutit sig till en överenskommelse för att motverka



Revisionsfrågor

Bedömning

mutor och korruption mellan leverantörer och beställare inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

Som stöd i värdegrundsarbetet finns dels en intern uppförandekod och dels en uppförandekod för leverantörer.

7. Har de rekommendationer som lämnades i den fördjupade granskningen 2016 samt den uppföljande granskningen 2020 beaktats?

Delvis uppfylld

Vår bedömning baseras på följande grunder:

De rekommendationer som lämnats i tidigare granskningar har i stort beaktats, däremot kvarstår en del arbete med bland annat komponentindelning och statusinventeringar .



2023-06-01

Lars Dahlin

Said Ashrafi

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av revisionskontoret i Region Värmland enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av avtal från 2023-03-24. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Bilaga 1

Organisation

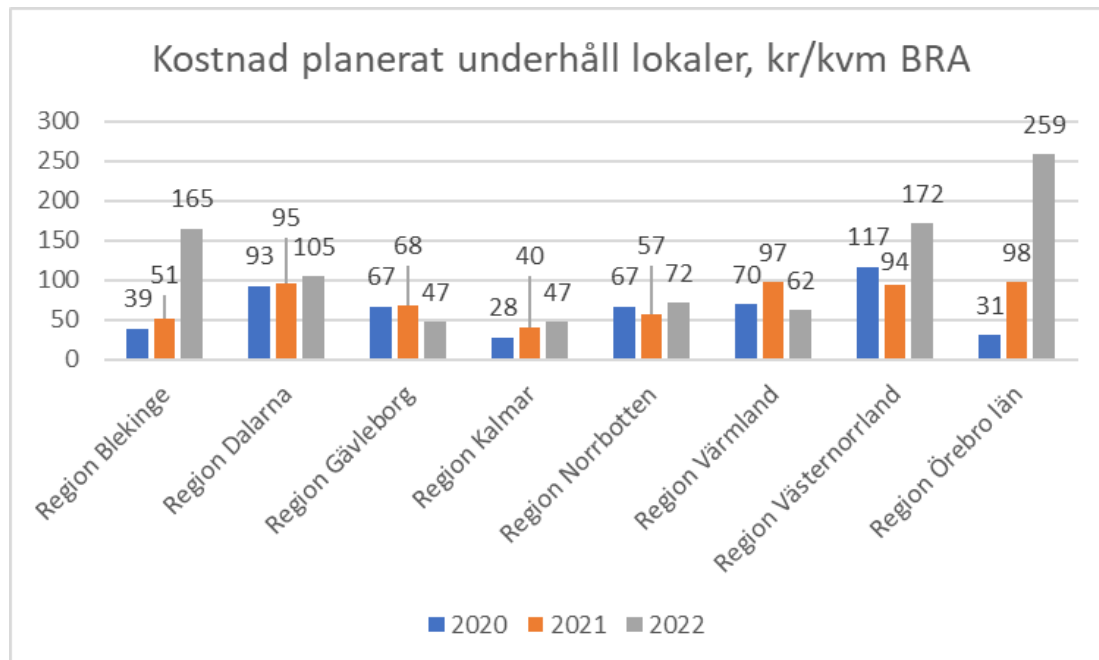
Bild 1: Organisationsbild regionfastigheter



Bilaga 2

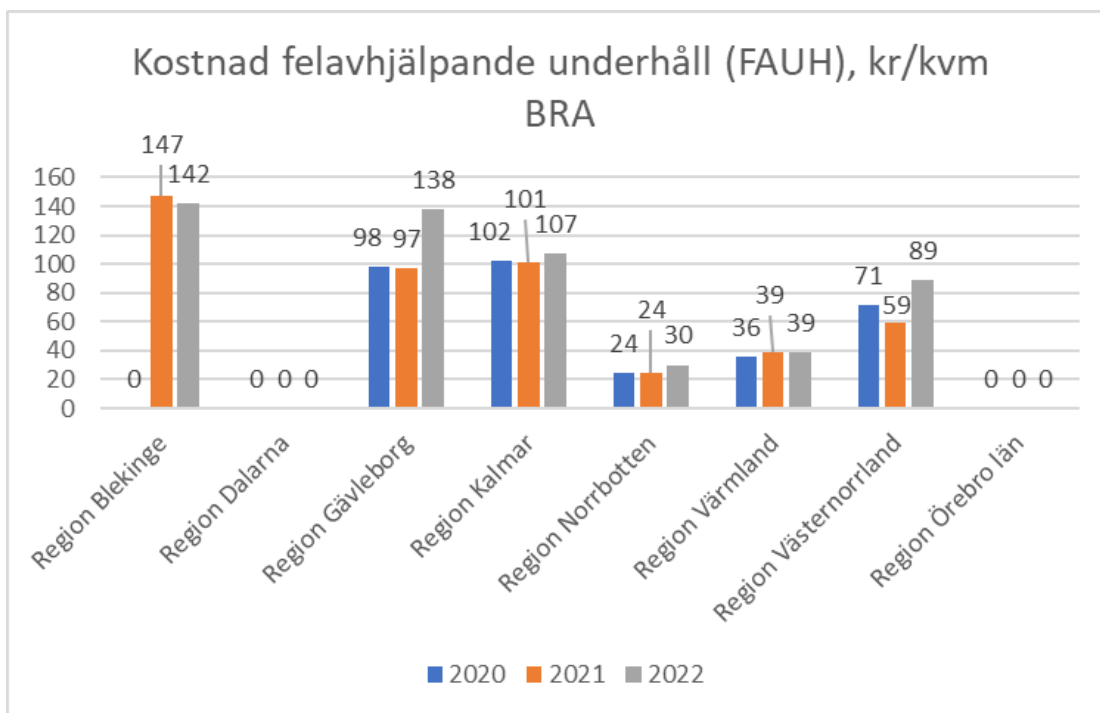
Kostnadsjämförelse

Diagram 2: Kostnad planerat underhåll lokaler, kr/kvm BRA



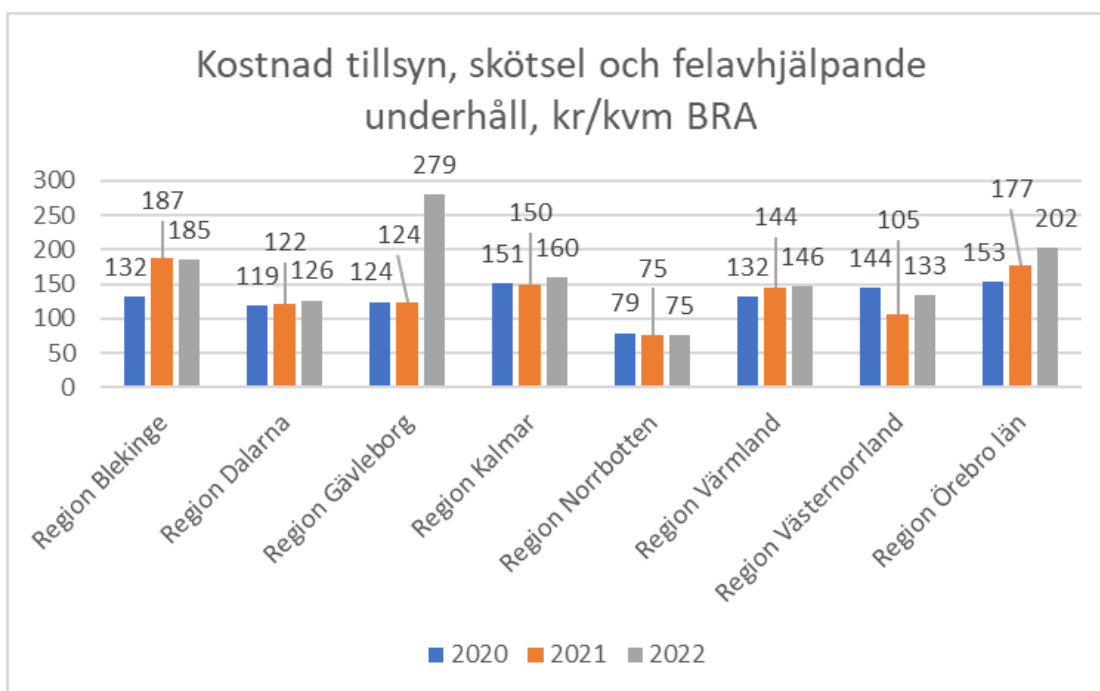
Av ovan diagram framgår att Region Värmlands planerade underhållskostnader varierade under åren 2020-2022. Som högst var regionens kostnader 97 kr/kvm BRA år 2021 och som lägst var regionens kostnader 62 kr/kvm BRA år 2022. Vid jämförelse med liknande regioner är Region Värmlands kostnader varken utstickande låga eller utstickande höga. För år 2022 har två av jämförelseregionerna (Region Gävleborg och Region Kalmar) lägre kostnader för planerat underhåll.

Diagram 3: Kostnad felavhjälpande underhåll (FAUH), kr/kvm BRA



Av diagram 3 framgår att Region Värmlands kostnader för felavhjälpande underhåll legat i linje åren 2020-2022. Som högst var regionens kostnader 39 kr/kvm BRA år 2021 och som lägst var regionens kostnader 36 kr/kvm BRA både år 2020 och år 2022. Vid jämförelse med liknande regioner är Region Värmlands kostnader låga, enbart en av de jämförelseregioner som rapporterat in statistik för nyckeltalet har lägre kostnader.

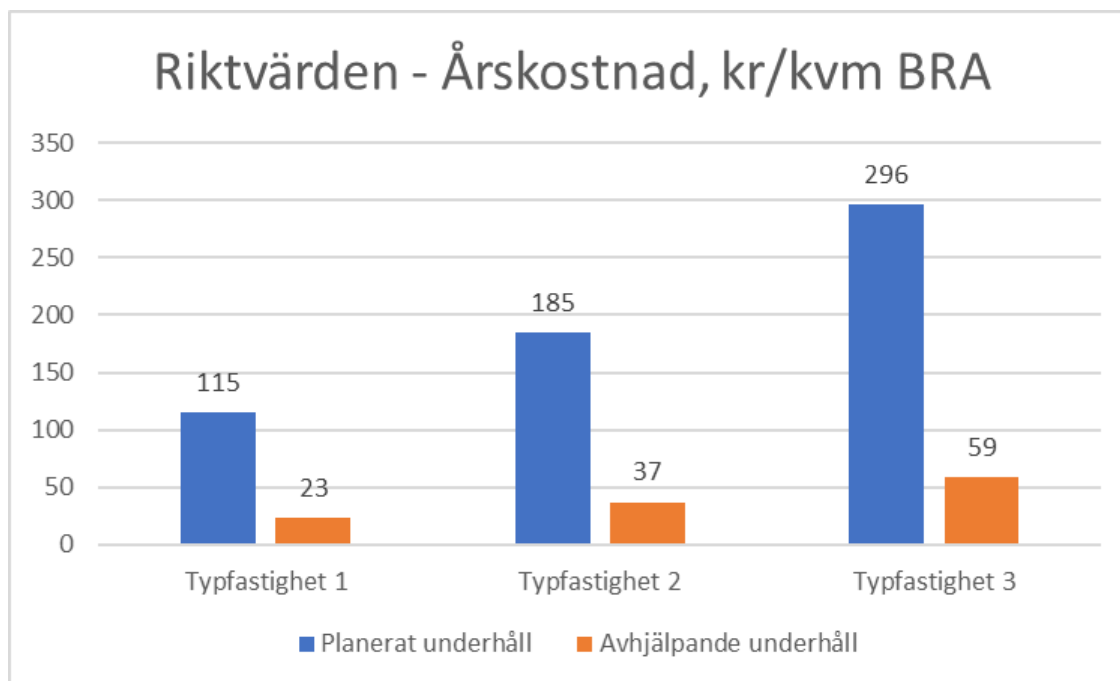
Diagram 4: Kostnad tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll, kr/kvm BRA



Av diagram 4 framgår att Region Värmlands kostnad för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll varierade under åren 2020-2022. Som högst var regionens

kostnader 146 kr/kvm BRA år 2022 och som lägst var regionens kostnader 132 kr/kvm BRA år 2020. Vid jämförelse med liknande regioner är Region Värmlands kostnader varken utstickande låga eller utstickande höga. För år 2022 har tre av jämförelseregionerna lägre kostnad för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll och fyra regioner högre kostnad för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll.

Diagram 5: Riktvärden för planerat och avhjälpande underhåll i vårdbyggnader, Årskostnad, kr/kvm BRA



Av diagram 5 framgår Repabs riktvärden för underhåll avseende tre typfastigheter¹⁵. För granskade år kan konstateras att regionens kostnader för planerat underhåll är betydligt lägre än Repabs riktvärden oavsett typfastighet. Det kan även konstateras att regionens kostnader för avhjälpande underhåll är i nivå med Repabs riktvärden för typfastighet 2. Eftersom huvuddelen av Region Värmlands lokalbestånd består av vårdbyggnader (över 90%) har vi även hämtat branschnyckeltal enbart för denna fastighetstyp.

¹⁵ Typfastighet 1 - Avhjälpande underhåll: Vårdfastighet byggd eller ombyggd 1990-tal eller senare. Normala krav på driftsäkerhet. Fjärrvärme. Hög ambitionsnivå på planering av underhåll.

Typfastighet 1 - Planerat underhåll: 5-6 våningshus eller högre, koncentrerad byggnadsform. Fasader av tegel eller betongelement. Andel markarea, ca 1 ggr bruksarean. I huvudsak hårdgjorda ytor. Hög standard beträffande invändiga ytskikt. Fjärrvärme. Låg andel hissar. Ingen komfortkyla.

Typfastighet 2 - Avhjälpande underhåll: Vårdfastighet byggd eller ombyggd 1970-1980-tal. Blandad verksamhet med krav på separata försörjningssystem. Varierande standard på installationer. Normala krav på driftsäkerhet. Fjärrvärme. Normal ambitionsnivå på planering av underhåll.

Typfastighet 2 - Planerat underhåll: 3-4 våningshus med normal byggnadsform. Fasader av tegel eller betongelement. Andel markarea, ca 2 ggr bruksarean. Blandning av hårdgjorda ytor, gräsytor och planteringsytor. Blandad standard beträffande invändiga ytskikt. Fjärrvärme. Hissar. Komfortkyla.

Typfastighet 3 - Vårdfastighet med flera byggnader med varierande ålder. Varierande standard på installationer, många separata försörjningssystem. Höga krav på driftsäkerhet. Egen värmeproduktion/panncentral. Låg ambitionsnivå på planering av underhåll.

håller högre standard än typfastighet 3.

Typfastighet 3 - Planerat underhåll: 1-2 våningshus. Putsade fasader eller tegel i kombination med träpanel. Andel markarea, ca 3 ggr bruksarean. I huvudsak hårdgjorda ytor, blandade material med plattor, marktegel och liknande. Blandad standard beträffande invändiga ytskikt. Hissar. Komfortkyla. Försörjningssystem för sjukhusgaser.

Tabell 3: *Underhållskostnader från Repab för avhjälpande och planerat underhåll*

<i>Kr/kvm BRA</i>	<i>Vårdbyggnader avhjälpande</i>	<i>Vårdbyggnader planerat</i>	<i>Vårdbyggnader totalt</i>
10 % (låg)	16	22	38
25 % (undre kvartil)	27	32	59
50 % (median)	40	65	105
75 % (övre kvartil)	61	132	193
90 % (hög)	118	327	445
Medelvärde alla kommuner	63	113	176
Region Värmland år 2022	13 (benämns oplanerat)	20	33

Av ovan branschnyckeltal framgår att Region Värmland ligger lågt gällande både avhjälpande och planerat underhåll. Detta har även framkommit vid intervjuer och uppges bero på att klassificeringen av underhållsåtgärder inte skett konsekvent vilket vi också redogjort för under revisionsfråga 2.

Bilaga 3

Intervjuade funktioner

- Biträdande regiondirektör
- Drift- och förvaltarchef
- Ekonomidirektör
- Fastighetsdirektör
- Förste vice ordförande Regionstyrelsen
- Ordförande Regionstyrelsen
- Projektchef inom hälso- och sjukvårdens administrativa enhet

Bilaga 4

Erhållna och använda dokument, listade efter dokumentnamn

- 190314 Landstinget i Värmland 2018
- Area lokaler
- Budget Regionfastigheter 2022
- Budget Regionfastigheter 2023 diagram
- Driftverksamhetens uppdrag inom Regionfastigheter 220311
- Egenägda byggnader Region Värmland 2023-03-21
- Faciliate Planerat underhåll
- Fastighetsplanering april 2022
- Fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning - uppföljning RAPPORT
- Fastighetsutvecklingsplan CSK
- Följebrev underlag
- Granskning av fastighetsunderhåll - Landstinget i Värmland
- Inhyrningar Region Värmland 2023-03-21
- Intern-uppforandekod-2019
- LS svar-pa-revisionsrapport-fastighetsunderhall
- Minnesanteckning 2022-05-16
- Nyckeltal
- Nyckeltal 2017
- Nyckeltal 2020
- Nyckeltal 2021
- Organisationsbild 2023
- Prioärenden underhåll 2023
- Programhandlingsdokument - Lokalförsörjningsplan
- Protokollsutdrag RS § 7 Prioritering av investeringar 2023
- Region Värmlands årsredovisning 2021
- Region Värmlands årsredovisning 2022
- Regionens Visselblåsarfunktion - förstudieRAPPORT
- Regionfastigheter underhållsplan
- Regionfastigheters uppdrag och tjänster
- Regionplan 2022
- Regionplan 2023-2025
- RIK-24803-v.1.0 Visselblåsarfunktion
- RIKT-24638-v.1.0 Riktlinje representation, mutor och jäv
- RS_212651 Internkontrollplan för regionstyrelsen 2022
- RS_222795 Internkontrollplan för regionstyrelsen 2023
- Strategi för fastighetsunderhåll
- Svar på revisionsrapport om Fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning - uppföljning
- Tertialdialog T1 2022 RFast RS 0525
- Underhåll
- Underlag för genomförandebeslut installation av fläktluftskylare helikopterbasen

- Uppförandekod för leverantörer
- Verksamhetsplan 2022
- Verksamhetsplan 2023 (Regionfastigheter)
- VPL 2023 sep-22
- Värmland 2019
- Årsrapport 2022 regionfastigheter
- Ärendemall Ledningsgrupp Installation av fläktluftskylare helikopterbasen