

Handläggare
Annette Andersson

Datum
2023-10-17
Ert Datum
2023-06-01

Diarienummer
RS/231526
Er beteckning
Rev/23003

Revisorerna

Svar på revisionsrapport om Granskning av fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning inkl uppföljning

Regionstyrelsen vill avge följande svar på rubricerad revisionsrapport. I ”Revisionsplan 2023” har revisorerna aktualiserat en granskning avseende regionens fastighetsunderhåll. Granskningen har genomförts av konsultbolaget PWC och syftet har varit att bedöma om regionstyrelsen har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av Region Värmlands fastighetsunderhåll. I granskningen har även en uppföljning av tidigare genomförda granskningar från 2016 och 2020 ingått.

Utifrån genomförd granskning är den samlade bedömningen att regionstyrelsen delvis har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och intern kontroll av Region Värmlands fastighetsunderhåll.

Nedan följer de rekommendationer som rapporten lämnat mot bakgrund av de iakttagelser som framkommit i granskningen, samt vilka åtgärder regionstyrelsen avser att vidta med anledning av dessa.

Säkerställ att dokumentet Strategi för fastighetsunderhåll fastställs och implementeras

Förvaltningen har arbetat fram en Plan för strategisk fastighetsförvaltning som nu läggs på regionstyrelsens bord. Planen beskrevs för regionstyrelsen i maj, och har därefter slutförts. Planen omfattar strategi för investeringar, förhyrningar och underhåll av fastigheter. Regionstyrelsen föreslås fastställa planen så att förvaltningen kan fortsätta med verkställandet. Aktiviteten ligger också som en indikator i nämndens svar på planeringsdirektivet 2024, under rubriken Attraktivt och hållbart Värmland – Hållbar fastighetsutveckling.

Säkerställ att de riktlinjer som nu tagits fram tydliggör vad som ska klassificeras som investering respektive underhåll

Riktlinjen för investeringsredovisning har uppdaterats och av den framgår hur anläggningstillgångar ska redovisas. Riktlinjen bifogas svaret.

Datum
2023-10-17

Diarienummer
RS/231526

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

Regionstyrelsen har i sitt svar på planeringsdirektivet 2024 under rubriken Attraktivt och hållbart Värmland – Hållbar fastighetsutveckling angett som en av indikatorerna Förbättrad nyttjandegrad av fastighetsbeståndet. Förvaltningen har uppdraget att under året utarbeta metoder och nyckeltal för att mäta nyttjandegraden, så att målet om ökande nyttjandegrad uppnås. Detta följs upp vid delårsrapporterna. En ny riktlinje avseende administrativa arbetsplatser kommer att fastställas av regionstyrelsen i september vilket innebär att behovet av kontorsytor på sikt kommer att minska.

Säkerställ 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.

Regionstyrelsen följer den nyckeltalsrapportering som sker mot SKRs nyckeltalsdatabas KOLADA vid varje årsbokslut. Där följs nyckeltal såsom kostnad för tillsyn och skötsel, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll och kapitalkostnad /kvm. I samarbetet deltar samtliga regioner i Sverige. Förvaltningen har uppdraget att utveckla dessa nyckeltal så att fastighetsunderhållet sker effektivt.

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 påverka såväl lokalernas användare/brukare (patienter och personal) som fastighetstillgångarnas värde om dessa inte genomförs.

Regionen har flera lokalförsörjningsplaner för olika områden, såsom Centralsjukhuset, sjukhusen i Arvika och Torsby etc. Lokalförsörjningsplanerna anger verksamheternas tänkta behov av lokalerna, kommande verksamhetsförändringar och därmed behov av lokalförändringar. Fastighetsunderhållet står inte i direkt proportion till lokalförsörjningsplanerna men enligt den föreslagna planen för strategisk fastighetsförvaltning ska en långsiktig plan för fastighetsunderhållet presenteras för regionstyrelsen varje år, med lämpliga nyckeltal och mål.

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.

Datum
2023-10-17

Diarienummer
RS/231526

Syftet med underhållsåtgärder är ju att med hjälp av planerade åtgärder minska de akuta driftstoppen och akuta åtgärder. I planen för strategisk fastighetsförvaltning som är på väg att fastställas beskrivs tre nyckeltal som alla bidrar till detta. Det rör sig om:

- nyckeltal som visar underhållskostnad för långtidsplanerat underhåll per kvm
- investeringskostnad per kvm ur investeringsutrymmet för Fastigheternas bevarande

och dessa två nyckeltal jämförs över tid med

- kostnad för akuta åtgärder och avhjälpande underhåll

Denna uppföljning ger en bättre bild av hur underhållsmedel används och fördelas och den effekt de får.

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

En plan för strategisk fastighetsförvaltning kommer att fastställas av regionstyrelsen. Enligt den planen ska förvaltningen utarbeta nyckeltal för uppföljning av fastighetsunderhåll. Det rör sig om

- nyckeltal som visar underhållskostnad för långtidsplanerat underhåll per kvm
- investeringskostnad per kvm ur investeringsutrymmet för Fastigheternas bevarande

och dessa två nyckeltal jämförs över tid med

- kostnad för akuta åtgärder och avhjälpande underhåll

Säkerställ att risker kopplat till oegentligheter inom området för fastighetsunderhåll inkluderas i framtida internkontrollplaner för att säkerställa att frågorna kontinuerligt tas upp

Regionfastigheter rapporterar vid två tillfällen per år i internkontrollplanen avseende fastigheters verksamhet och fastighetsunderhåll. Vid dessa rapporter kan risker kopplat till oegentligheter tas upp.

Datum
2023-10-17

Darienummer
RS/231526

Regionstyrelsen

Åsa Johansson
Ordförande regionstyrelsen