

Underhåll av fastigheter

Region Örebro län

December 2021

Said Ashrafi







Casper Wessén

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Örebro län genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om servicenämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av regionens fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att servicenämnden inte helt säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av regionens fastigheter samt att underhållet inte helt sker med tillräcklig intern kontroll. Vår sammanfattande bedömning är att det saknas styr- och strategidokument som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för regionens fastigheter.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor	Bedömning	
Säkerställer nämnden att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Delvis	
Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis	
Finns det ett ändamålsenligt systemstöd för att på ett systematiskt sätt dokumentera underhållsbehovet?	Nej	
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?	E/T	
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Nej	
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar servicenämnden vid behov beslut om åtgärder?	Nej	

Rekommendationer

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

- Formulera långsiktiga mål för förvaltning av regionens fastigheter.
- Formulera nyckeltal för styrning och uppföljning av underhållsarbetet.
- Upprätta långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig 30-50 år framåt för att skapa en bättre bild av underhållsbehovet i regionen över tid.

- Säkerställ att identifierade underhållsbehov förs in i systemstödet Incit Xpand för att bland annat skapa rapport- och analysmöjligheter.
- Tillse att den statistik som rapporteras till Kolada avseende avhjälpande och planerat fastighetsunderhåll möjliggör rättvisa jämförelser med andra regioner.
- Gör en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärden och fatta vid behov beslut om åtgärder.
- Ge uppdrag till förvaltningen att beräkna storleken av det eftersatta underhållsbehovet samt ta fram strategier dels för att arbeta av det, dels hindra att det byggs upp igen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	4
Avgränsning	5
Metod	5
Granskningsresultat	6
Styrning av underhållsarbetet	6
lakttagelser	6
Bedömning	8
Tillgångarnas status och upprustningsbehov	8
lakttagelser	8
Bedömning	9
Systemstöd för dokumentation	10
lakttagelser	10
Bedömning	10
Nuvarande underhåll	11
lakttagelser	11
Bedömning	16
Underhållsplan, budget och genomfört underhåll	16
lakttagelser	16
Bedömning	19
Uppföljning av underhållskostnader	19
lakttagelser	20
Bedömning	20
Samlad bedömning	21
Rekommendationer	21
Dokumentation	22

Inledning

Bakgrund

Regionens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investering- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas.

Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö. Det är viktigt att regionen har en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av dessa fastigheter både ur ett ekonomiskt och ur ett verksamhetsmässigt perspektiv.

Regionstyrelsen ansvarar för en god ekonomisk hushållning, är ansvarig arbetsgivare och fastighetsägare. Servicenämnden ska bereda och besluta i frågor som berör förvaltning och skötsel av Region Örebro läns serviceverksamheter. Regionenservice är Region Örebro läns serviceorganisation med ansvar för bland annat service- och stödprocesser inom området fastigheter. Regionen har ett fastighetsbestånd på ca 500 000 kvadratmeter samt lokaler som hyrs in för att via Område fastigheter vid Regionenservice hyras ut till regionens verksamheter.

I granskningar som PwC har gjort framkommer att det ofta saknas oklara mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten. Utifrån genomförd riskanalys har revisionen funnit skäl att granska regionens styrning och uppföljning av underhållsarbetet.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om servicenämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av regionens fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Revisionsfrågor:

- Säkerställer nämnden att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?
- Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Finns det ett ändamålsenligt systemstöd för att på ett systematiskt sätt dokumentera underhållsbehovet.
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?
- Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
- Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar servicenämnden vid behov beslut om åtgärder?

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar. Vår bedömning av revisionsfrågorna har tagit utgångspunkt i vad som sägs i:

- Kommunallagen 6 kap 6 §

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

Avgränsning

Det har inte gjorts någon granskning av redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning.

Granskningen har avgränsats till ansvarig nämnd; Servicenämnden. I tid omfattar granskningen primärt år 2021.

Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse etc. En sammanställning har gjorts av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll. Sammanställningen har jämförts med tillgänglig statistik och branschnyckeltal för fastigheter. I granskningen har också intervjuer genomförts med följande funktioner:

- Avdelningschef Fastighetsförvaltning
- Avdelningschef Fastighetsdrift
- Ekonomichef
- Områdeschef Regionservice fastigheter
- Verksamhetsutvecklare

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

Styrning av underhållsarbetet

Revisionsfråga 1: Säkerställer nämnden att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?

lakttagelser

Ansvar enligt verksamhetsplan

Servicekommittén ansvarar för att bereda och besluta i frågor som berör förvaltning och skötsel av Region Örebro läns serviceverksamheter. Kommittén ska se till att verksamheten, inom tilldelade ekonomiska ramar, bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som regionfullmäktige har beslutat samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Kommittén ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

I övrigt finns det inte för verksamhetsområdet något särskilt åläggande avseende upprättande av underhållsplaner.

Förvaltningsorganisation

Regionservice är Region Örebro läns serviceorganisation. Inom regionservice finns många av regionens service- och stödprocesser samlade såsom fastigheter, IT, medicinsk teknik, kost, transport, parkeringsfrågor, städ, vårdnära service, ekonomiadministration, löneadministration, upphandling, diarium, arkiv, telefonväxeln och Servicecenter.

Område fastigheters uppdrag är att tillhandahålla en heltäckande fastighetsverksamhet med förvaltning, byggnation samt drift- och parkverksamhet så att regionorganisationen kan bedriva sin verksamhet mot fastställda mål. Regionens fastigheter ska förvaltas och utvecklas så att värdet bibehålls, förvaltningen ska baseras på långsiktig hållbarhet.

Område fastigheter ansvarar också för strategiska fastighets- och lokalförsörjningsfrågor med koncernnyttan som högsta prioritet.

Uppdraget för Område fastigheter ökar och Region Örebro län gör omfattande fastighetsinvesteringar vilket påverkar verksamheten. Inom Område fastigheter finns ca 140 medarbetare.

Styrprinciper/mål

Regionfullmäktiges verksamhetsplan med budget är Region Örebro läns övergripande styrdokument. Verksamhetsplanen syftar till att utveckla Region Örebro läns verksamheter för att tillgodose invånarnas och samhällets behov på bästa sätt. I verksamhetsplanen anges mål, inriktningar och ambitioner. Regionfullmäktige fastställer effektmål som ska visa vilken effekt som Region Örebro läns nämnder och verksamheter förväntas bidra med till nytta för invånarna och samhället. Nämnderna kan fastställa specifika mål som gäller för nämndernas ansvarsområden.

Servicenämndens verksamhetsplan, som inkluderar Regionservice alla verksamheter, beskriver hur förvaltningen ska bidra till att regionens verksamheter kan uppfylla målsättningarna i regionfullmäktiges verksamhetsplan.

Effektmål med indikatorer och strategier samt nämndens mål och uppdrag ska vara utgångspunkt för verksamhetsplaner och löpa som en röd tråd hela vägen fram till den enskilda medarbetaren. Regionservice områden och stab har egna verksamhetsplaner som innehåller mer information om de aktiviteter som görs för att nå dessa mål och uppdrag.

Vi har tagit del av servicenämndens (inklusive regionservice) verksamhetsplan med budget för 2021 samt område fastigheters verksamhetsplan med budget för 2021. I respektive verksamhetsplan framgår ett antal mål, strategier och uppdrag. Samtliga mål, strategier och uppdrag saknar dock bäring på fastighetsunderhåll. Servicenämndens (inklusive regionservice) och område fastigheters styrande dokument saknar även nyckeltal/indikatorer med bäring på fastighetsunderhåll.

Vidare har vi noterat att det saknas styr- och strategidokument som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för regionens fastigheter. Vi har också noterat att servicenämndens (inklusive regionservice) och regionstyrelsens (inklusive regionkansliet) internkontrollplaner för 2021 saknar risker/åtgärder kopplade till fastighetsunderhåll.

Vid intervju med verksamhetsföreträdare förklaras att fastighetsunderhållet i mångt och mycket utgår från tilldelad budget och felanmälningar snarare än av någon långsiktig strategisk underhållsplan. Vidare förklaras att förvaltningen eftersträvar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler utifrån den budget som tilldelas.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare förklaras utöver ovan att arbetet med fastighetsunderhåll är något som har strukturerats upp de senaste åren och att insamlingen av behov från fastighetsförvaltare är något som anses mycket tydligare nu än innan. Verksamhetsföreträdare förklarar också att förvaltningen både eftersträvar och har blivit bättre på att arbeta mer förebyggande samt att man numer fångar upp underhållsbehov i god tid innan något händer. Därtill anges förvaltningen ha blivit bättre på att fånga upp och genomföra underhållsarbeten samtidigt som andra projekt pågår även om förvaltningen inte kommit lika långt som förväntat pga att rådande pandemi försvårat arbetet med att träffa verksamheter och kartlägga fastigheter i den utsträckning som behövs.

När ett nytt arbete ska påbörjas som rör regionens fastigheter startas det upp som ett projekt. Projektet tilldelas då ett projektnummer, ett diarienummer, en budget etc. Vid uppstarten av projektet görs en bedömning av huruvida projektet avser investering, reinvestering eller underhåll. Vi noterar att det inte finns några fastställda definitioner för vad en investering är och vilka underhållsåtgärder som anses vara värdehöjande.

Verksamhetsföreträdare förklarar att alla värdehöjande åtgärder samt alla återställande åtgärder som också innebär en värdehöjning ska bokföras som reinvestering. För att en åtgärd ska bli bokförd som underhåll ska åtgärden inte anses ha någon värdehöjande

effekt. Regionen eftersträvar att planera och genomföra underhållsarbeten i den mån det är möjligt i samband med att investerings- och reinvesteringsprojekt genomförs.

Vi kan i granskningen inte se att nämnden fastställt någon prioriteringsordning för vilken typ av fastighetsunderhåll som ska prioriteras. Av rutinen Förvalta / Underhåll och Reinvestering / Behovsgenomgång framgår dock att avdelningschef för fastighetsförvaltning ansvarar för att boka möten med samtliga fastighetsförvaltare för att starta arbetet med prioriteringar. Vid dessa möten ska underhållsbehoven stämmas av mot budget och därefter ska prioritering ske.

Beslut om nästkommande års budget ska tas av regionfullmäktige vid halvårsskiftet. I denna budget finns då en rad som benämns "Reinvesteringar fastigheter" med.

Då budget har beslutats ska avdelningschef för fastighetsförvaltning boka möte med fastighetsförvaltarna för att se över de behov som eventuellt ligger utanför den beslutade budgetramen och hur dessa ska hanteras. En prioritering görs där 1) pågående projekt som inte kan stoppas 2) projekt som görs på grund av lagkrav och 3) projekt som görs på grund av patientrisk/ arbetsmiljörisk prioriteras utan inbördes ordning. Projekt som inte inryms i årets budget tas med till nästkommande års budgetprocess av avdelningschef för fastighetsförvaltning.

Utöver ovan har det vid kontakt med verksamhetsföreträdare framgått att regionen utgår från SKR:s gränsdragningslista när det gäller gränsdragning mellan hyresvärdens och hyresgästens ansvar för drift och underhåll av fastigheter.

Bedömning

Säkerställer nämnden att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Bedömning: Delvis

I servicenämndens verksamhetsplan saknas både mål och nyckeltal/indikatorer med bäring på fastighetsunderhåll. Det saknas även styr- och strategidokument som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för regionens fastigheter.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare förklaras att arbetet med fastighetsunderhåll har strukturerats upp de senaste åren och att insamlingen av behov från fastighetsförvaltare är något som anses mycket tydligare nu än innan. Verksamhetsföreträdare förklarar också att förvaltningen både eftersträvar och har blivit bättre på att arbeta mer förebyggande samt att man numer fångar upp underhållsbehov i god tid innan något händer.

Tillgångarnas status och upprustningsbehov

Revisionsfråga 2: Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

lakttagelser

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare framgår att arbetet med behovsinsamling är något som har utvecklats i regionen under senare år. Vi kan dock konstatera att det inte har gjorts någon heltäckande statusinventering av regionens fastigheter.

Insamling av underhållsbehov sker bland annat genom ett antal drifttekniker som kontinuerligt utför statusbesiktningar av regionens fastigheter. De behov som respektive drifttekniker identifierar lyfts upp vid veckovisa driftgruppsmöten där underhållsbehov utgör en stående punkt på agendan. Behovet diskuteras och värderas av drifttekniker, koordinator och driftchef för att slutligen dokumenteras i upprättade Excel-listor.

Behov samlas också in via fastighetsförvaltare genom:

- Löpande kundkontakt med verksamheten och med drift respektive projektledare bygg, el och VVS via telefon och e-post.
- Samordningsmöten med projektgrupp och drift - alla driftområden enligt årssalmanacka, varje månad respektive var sjätte vecka.
- Avstämningar om eventuella underhållsbehov i samband med brandskyddsåtgärder med brand- och säkerhetssamordnare.
- Avstämningar om eventuella underhållsbehov i samband med energiåtgärder med energicontroller.

Identifierade behov dokumenteras i upprättade Excel-listor.

Behov som identifieras vid driftavdelningarnas, byggprojektavdelningens och el- och VVS-teknik respektive månadsavstämningar ska också dokumenteras i upprättade Excel-listor.

Dokumentationen i Excel-listor sker dels i en separat Excel-lista som är upprättad per fastighet dels i en övergripande Excel-lista där samtliga fastigheter återfinns. I den separata Excel-listan dokumenteras typ av åtgärd, uppskattade kostnader för planerat underhåll och reinvesteringar samt planerat utförandeår. I den övergripande Excel-listan dokumenteras uppskattade kostnader för planerat underhåll och reinvesteringar samt planerat utförandeår. Om kostnaderna är okända för den person som ska dokumentera i Excel-listorna kan hen ta hjälp av förvaltare, projektledare bygg, VVS, el eller drifttekniker för att göra en uppskattning. Utförda åtgärder dokumenteras enligt uppgift i projekthanteringssystemet Antura.

Vi har tagit del av samtliga upprättade Excel-listor. I dessa finns identifierade behov listade för åren 2019-2028, både vad gäller planerat underhåll och reinvesteringar.

Några mer långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig 30-50 år framåt finns inte upprättade. Som tidigare nämnt kan vi i granskningen heller inte styrka att nämnden fastställt någon prioriteringsordning för vilken typ av fastighetsunderhåll som ska prioriteras utan det som finns dokumenterat är rutinen Förvalta / Underhåll och reinvestering / Behovsgenomgång (se revisionsfråga 1). Utöver vad som anges i rutinen förklaras av verksamhetsföreträdare att felavhjälpande/akuta åtgärder alltid ska prioriteras över planerat underhåll och reinvesteringar samt att underhåll och reinvesteringar som inte inryms i innevarande års budget får skjutas på framtiden.

Bedömning

Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

Bedömning: Delvis

Vi kan inom ramen för granskningen konstatera att det inte har gjorts någon heltäckande statusinventering av regionens fastigheter.

Några mer långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig 30-50 år framåt finns inte upprättade.

Underhållsbehovet för regionens fastigheter samlas dels in av drifttekniker genom kontinuerliga statusbedömningar och dels av fastighetsförvaltare genom löpande kundkontakt med verksamheten, genom kontakt med projektledare, genom samordningsmöten med projektgrupp och drift samt genom avstämningar med energicontroller och brand- och säkerhetssamordnare. Identifierade behov dokumenteras i upprättade Excel-listor.

Systemstöd för dokumentation

Revisionsfråga 3: Finns det ett ändamålsenligt systemstöd för att på ett systematiskt sätt dokumentera underhållsbehovet?

lakttagelser

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare har framgått att regionen har tillgång till systemstödet Incit Xpand¹. I Xpand förklaras att det bland annat finns information om regionens fastigheter. Vidare förklaras att Xpand i huvudsak används till att ta emot felanmälningar och beställningar av mindre arbeten som sker via systemstödet ärendehanteringssystem. Regionen använder inte Xpand till att dokumentera underhållsbehovet utan det sker, som nämnt under revisionsfråga 2, i Excel-filer. Verksamhetsföreträdare uttrycker en önskan att föra in identifierade underhållsbehov i Incit Xpand för att bland annat skapa rapport- och analysmöjligheter men poängterar samtidigt att ett sådant arbete ligger några år bort.

För att dokumentationen i Excel-filerna ska innehålla samma typ av information oavsett vem som för in identifierade behov finns upprättade rutiner för behovsinsamling, behovsgenomgång etc. I rutinen för behovsinsamling anges bland annat hur respektive förvaltare ska gå tillväga för att samla in behov samt hur behoven ska dokumenteras och handläggas. I rutinen för behovsgenomgång anges hur identifierade behov ska prioriteras utifrån fastställd budget (hur detta ska ske anges under revisionsfråga 1).

Samtliga upprättade rutiner kopplade till fastighetsunderhåll finns enligt uppgift att tillgå i regionens verksamhetssystem K2. Vid intervju framhåller verksamhetsföreträdare att samtliga medarbetare inom förvaltningsorganisationen har god kännedom om verksamhetssystemet samt om de rutiner som finns kopplat till underhållsbehov. Vi har inom ramen för granskningen ej tagit del av uppgifter om vem som säkerställer att dessa rutiner faktiskt efterlevs.

Bedömning

Finns det ett ändamålsenligt systemstöd för att på ett systematiskt sätt dokumentera underhållsbehovet?

Bedömning: Nej

¹ Incit Xpand är ett system för teknisk- och ekonomisk fastighetsförvaltning

Regionen har tillgång till systemstödet Incit Xpand. Systemstödet används dock inte till att dokumentera underhållsbehovet utan det sker i Excel-filer.

Det finns upprättade rutiner för att identifierade underhållsbehov ska dokumenteras på samma sätt i Excel-filerna oavsett vem som dokumenterar dem. Vi har dock ej tagit del av uppgifter om vem som säkerställer att dessa rutiner faktiskt efterlevs.

Nuvarande underhåll

Revisionsfråga 4: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

lakttagelser

Inom ramen för granskningen har statistik för regionens lokaler hämtats in från Kolada². Vid intervju med verksamhetsföreträdare framgår att regionens innehav i huvudsak består av lokaler som används till vård- och omsorgsverksamhet. Utöver lokaler som används till vård- och omsorgsverksamhet finns också folkhögskolor, administrativa lokaler och ett museum i regionens lokalbestånd. I tabell 1 nedan illustreras lokalbeståndet åren 2018-2020.

Tabell 1:

År	Area egna lokaler och bostäder, kvm BRA	Inhyrda lokaler och bostäder, kvm BRA	Area externt uthyrda lokaler, kvm BRA	Total area lokaler och bostäder, kvm BRA
2020	502 994	103 889	43 168	650 051
2019	456 799	100 992	44 690	602 481
2018	466 927	96 009	49 112	612 048

Vakansgraden för regionens egna lokaler år 2020 uppgick enligt Kolada till 0,69%.

Jämförelse underhåll i kr/kvm mot Repabs nyckeltal

Statistik avseende planerat respektive avhjälpande underhåll inklusive tillsyn och skötsel har hämtats från Kolada för åren 2018-2020. I den statistik avseende planerat underhåll som regionen rapporterar in till Kolada ingår inte reinvesteringar. Vi har efterfrågat statistik avseende planerat underhåll där reinvesteringar inkluderas men har inom ramen för granskningen inte erhållit någon sådan statistik.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare framhålls att statistik för avhjälpande underhåll exklusive tillsyn och skötsel inte kan tas fram då dessa kostnader ej särskiljs i bokföringen. Vi har bett verksamhetsföreträdare att göra en kvalificerad uppskattning av

² Kolada är en statistikdatabas som innehåller nyckeltal för kommuner och regioner och för de verksamheter de bedriver.

hur stor del av rapporterad statistik för respektive år som avser avhjälpande underhåll respektive tillsyn och skötsel men har inte tagit del av någon uppskattning.

Av inhämtad statistik för åren 2018-2020 framgår att det genomsnittliga totala utfallet avseende planerat underhåll (exkl. reinvesteringar) uppgick till 37 kr/m² och att det genomsnittliga totala utfallet avseende avhjälpande underhåll inklusive tillsyn och skötsel uppgick till 169 kr/m².

Repub har tagit fram branschnyckeltal samt riktvärden avseende underhåll för 3 typfastigheter avseende bland annat skolor och vårdbyggnader.

Vård- och omsorgslokaler

Total area för regionens egna lokaler och bostäder uppgick i enlighet med *tabell 1* till 502 994 m² BRA år 2020. Av dessa utgjorde 465 083 m² BRA (92,5%) vård- och omsorgslokaler. Total area för externt uthyrda lokaler uppgick i enlighet med *tabell 1* till 43 168 m² BRA år 2020. Av dessa utgjorde 31 316 m² BRA (72,5%) vård- och omsorgslokaler. Total area för inhyrda lokaler och bostäder uppgick i enlighet med *tabell 1* till 103 889 m² BRA år 2020. Hur stor andel av dessa lokaler som utgjorde vård- och omsorgslokaler har vi inom ramen för granskningen ej tagit del av statistik för.

Av diagram 1 och 2 nedan framgår regionens underhåll i kr per m² för vård- och omsorgslokaler åren 2018-2020 samt Repabs riktvärden för underhåll avseende tre typfastigheter.

Diagram 1 - Underhåll vård- och omsorgslokaler, Region Örebro län årskostnad kr/kvm BRA

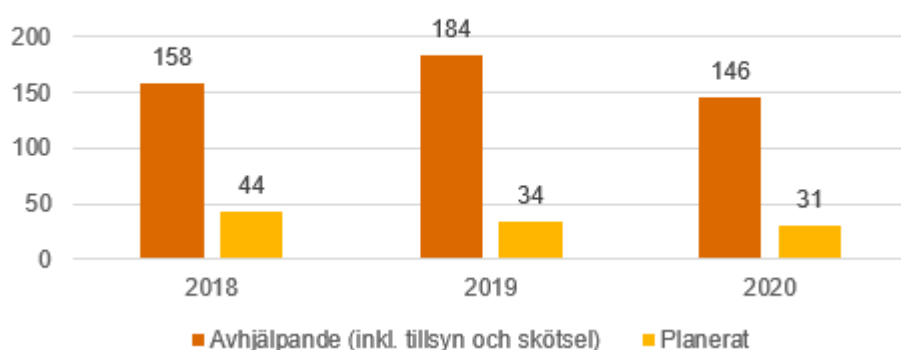


Diagram 2 - Underhåll vård- och omsorgslokaler årskostnad kr/kvm BRA, REPAB

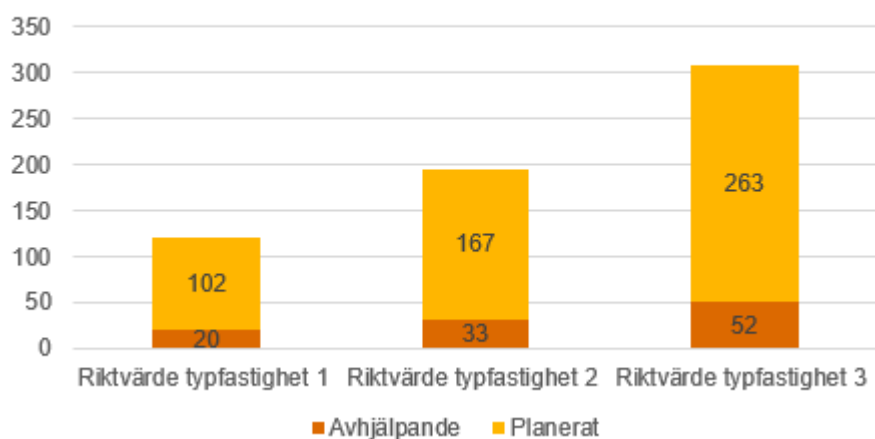


Diagram 1 och 2 illustrerar att regionens planerade underhåll understiger Repabs riktvärden för planerat underhåll avseende samtliga typfastigheter. En stor del av anledningen till detta förklaras av att Repabs riktvärden för planerat underhåll inkluderar reinvesteringar medan regionens rapporterade siffror exkluderar reinvesteringar.

Diagram 1 och 2 illustrerar också att regionens kostnader för avhjälpande underhåll överstiger Repabs riktvärden för avhjälpande underhåll för samtliga typfastigheter. Detta förklaras dock till stor del av att regionens rapporterade siffror också inkluderar kostnader för tillsyn och skötsel.

Underhållskostnader mot branschnyckeltal från Repab

Av tabell 2 nedan framgår branschnyckeltal från Repab för vård- och omsorgslokaler samt regionens genomsnittliga underhållskostnader för avhjälpande (inkl. tillsyn och skötsel) och planerat underhåll (exkl. reinvesteringar).

Tabell 2: Underhållskostnader från Repab för avhjälpande och planerat underhåll

Kr/m ² BRA	Vård- och omsorgslokaler avhjälpande	Vård- och omsorgslokaler planerat	Vård- och omsorgslokaler totalt
10 % (låg)	14	19	33
25 % (undre kvartil)	26	27	53
50 % (median)	37	56	93
75 % (övre kvartil)	53	113	166
90 % (hög)	102	279	381
Medelvärde alla kommuner	55	96	151
Genomsnitt Region Örebro åren 2018–2020	163 (inkl. tillsyn och skötsel)	36 (exkl. reinvesteringar)	199 (inkl. tillsyn och skötsel men exkl. reinvesteringar)

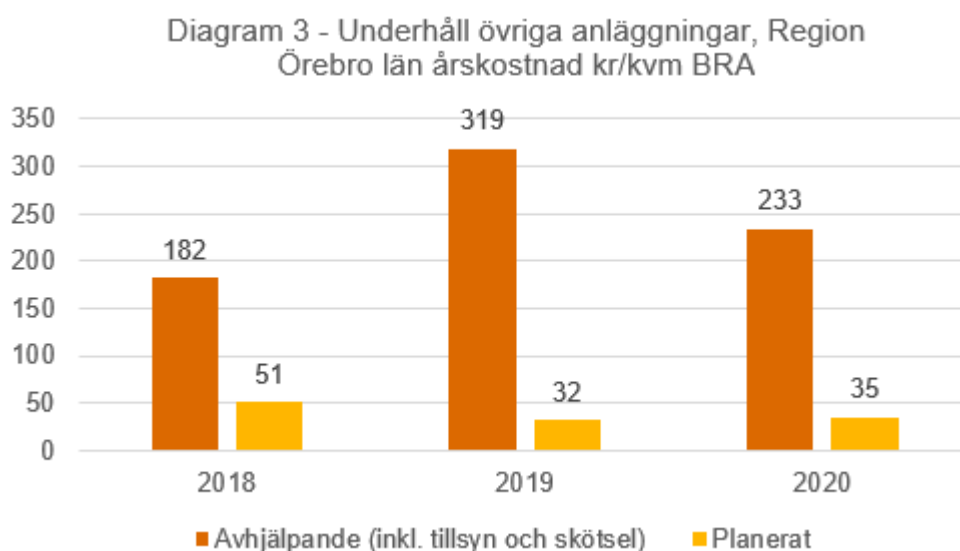
Ovan presenterad data är indelad i kvartiler för att illustrera Sveriges kommuners kostnader för underhåll av fastigheter. Den sista raden i tabellen visar Region Örebros genomsnittliga kostnad åren 2018-2020 för avhjälpande (inkl. tillsyn och skötsel) respektive planerat underhåll (exkl. reinvesteringar).

Vi noterar att Region Örebros genomsnittliga underhållskostnader för avhjälpande underhåll överstiger 90% (hög). Detta kan dock, åtminstone till stor del, förklaras av att Region Örebros genomsnittliga underhållskostnader för avhjälpande underhåll inkluderar kostnader för tillsyn och skötsel ingår.

Vi noterar också att Region Örebros genomsnittliga kostnader för planerat underhåll ligger mellan undre kvartil och median. Detta kan dock, åtminstone till stor del, förklaras av att Region Örebros genomsnittliga underhållskostnader för planerat underhåll ej inkluderar kostnader för reinvesteringar.

Övriga lokaler

Regionens övriga lokalbestånd utgörs som nämnt av folkhögskolor, administrativa lokaler samt ett museum. Totalt utgör dessa 7,5 % (37 911 m² BRA) av total area för regionens egna lokaler och bostäder samt 27,5 % (11 852 m² BRA) av total area för externt uthyrda lokaler. Av diagram 3 nedan framgår regionens underhållskostnader för avhjälpande (inkl. tillsyn och skötsel) och planerat underhåll (exkl. reinvesteringar) i kr per/m² för övriga anläggningar åren 2018-2020.



Utifrån diagram 3 kan vi konstatera att regionen har högre kostnader för avhjälpande underhåll (inkl. tillsyn och skötsel) i kr/m² BRA när det gäller övriga anläggningar (i jämförelse med vård- och omsorgslokaler). När det gäller planerat underhåll (exkl. reinvesteringar) ligger kostnaderna i kr/m² BRA för regionens övriga anläggningar i linje med kostnaderna för regionens vård- och omsorgslokaler.

Vi har inte tagit del av någon statistik per fastighetstyp avseende regionens övriga lokalbestånd varför jämförelser mot Repabs nyckeltal ej kan göras.

Totala underhållskostnader, jämförelse med andra regioner

Av tabell 3 nedan framgår underhållskostnader i kr per m² för planerat underhåll, avhjälpande underhåll och avhjälpande underhåll inklusive tillsyn och skötsel för Region Örebro samt Regioner mest lika Region Örebro. Statistiken har hämtats från Kolada och avser år 2020. Region Örebros kostnader för planerat underhåll är exkl. reinvesteringar.

Tabell 3: Underhållskostnader från Kolada för planerat underhåll, avhjälpande underhåll samt avhjälpande underhåll inkl. tillsyn och skötsel år 2020

<i>Kr/m² BRA</i>	Kostnad planerat underhåll lokaler, kr/kvm BRA år 2020	Kostnad felavhjälpande underhåll (FAUH), kr/kvm BRA	Kostnad tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll, kr/kvm BRA år 2020
<i>Region Örebro län</i>	31 (exkl. reinvesteringar)	-	153
<i>Region Kalmar</i>	28	44	151
<i>Region Västerbotten</i>	3	36	146
<i>Region Blekinge</i>	39	65	132
<i>Region Östergötland</i>	45	63	129
<i>Region Västernorrland</i>	117	102	144
<i>Region Värmland</i>	70	49	132
<i>Region Uppsala</i>	22	44	122

Vid jämförelse med Regioner mest lika Region Örebro har framgått att Region Örebros kostnader för planerat underhåll i kr per m² år 2020 var högre än Region Västerbotten, Region Kalmar och Region Uppsalas kostnader. Vidare har av jämförelsen framgått att Region Örebros kostnader för planerat underhåll i kr per m² år 2020 var lägre än Region Blekinge, Region Östergötland, Region Västernorrland samt Region Värmlands kostnader. Huruvida kostnaderna för planerat underhåll för Regioner mest lika Region Örebro inkluderar reinvesteringar har vi i granskningen ej kunnat säkerställa.

Vid jämförelse med Regioner mest lika Region Örebro har också framgått att Region Örebros kostnader för avhjälpande underhåll (inkl. tillsyn och skötsel) i kr per m² år 2020 var högre än samtliga jämförbara regioner.

Vi har ej kunnat jämföra kostnader för avhjälpande underhåll exkl. tillsyn och skötsel då sådan statistik saknas för Region Örebro.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare framgår att någon bedömning av total storlek på eftersatt fastighetsunderhåll i regionen inte har gjorts.

Bedömning

Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

Bedömning: E/T

Mot bakgrund av att det inte har skett någon bedömning av total storlek på eftersatt fastighetsunderhåll i regionen kan inte någon rättvis bedömning göras av huruvida nuvarande underhåll är tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet.

Jämförelserna mot Repabs riktvärden och branschnyckeltal ger inte någon rättvis bild av regionens fastighetsunderhåll då regionen inkluderar tillsyn och skötsel i avhjälpande underhåll samt exkluderar reinvesteringar i planerat underhåll.

Underhållsplan, budget och genomfört underhåll

Revisionsfråga 5: Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

lakttagelser

Vi har inom ramen för granskningen tagit del av årsbudget och utfall för område fastigheter åren 2018-2021. I erhållen statistik inkluderas bland annat planerat och oplanerat fastighetsunderhåll samt reinvesteringar. I tabell 4 och tabell 5 nedan illustreras den statistik vi tagit del av.

Tabell 4: Utfall och budget år 2018 - 2019

Samtliga belopp presenteras i kr.	Budget 2018	Utfall 2018	Budget 2019	Utfall 2019
Serviceavtal och besiktningar	5 699 000	6 243 533	5 748 000	9 136 252
Förbrukningsmaterial fastighetsservice	2 057 000	1 610 025	1 943 000	1 891 561
Övrig fastighetsservice	2 018 000	1 391 685	2 544 000	796 017
Närunderhåll, material	3 561 000	4 317 777	3 670 000	4 049 004
Närunderhåll, köpt tjänst	4 444 000	3 940 815	4 135 000	4 527 550
Planerat fastighetsunderhåll	15 000 000	15 094 145	15 323 000	15 480 542
Oplanerat fastighetsunderhåll	5 000 000	5 848 556	5 000 000	5 389 318

<i>Reinvesteringar</i>	70 000 000	92 913 943	70 000 000	142 460 766
<i>Övriga lokalkostnader</i>	1 269 000	32 897	10 000	61 415
Totalt	109 048 000	131 393 376	108 373 000	183 792 425

Tabell 5: Utfall och budget år 2020 - 2021

Samtliga belopp presenteras i kr.	Budget 2020	Utfall 2020	Budget 2021	Utfall (per maj) 2021
<i>Serviceavtal och besiktningar</i>	8 919 000	8 764 753	10 374 000	4 698 115
<i>Förbrukningsmaterial fastighetsservice</i>	2 327 000	1 994 506	1 797 000	459 310
<i>Övrig fastighetsservice</i>	2 264 000	953 289	1 155 000	359 869
<i>Närunderhåll, material</i>	4 853 000	5 694 999	6 010 000	2 123 272
<i>Närunderhåll, köpt tjänst</i>	6 863 000	5 893 324	7 790 000	2 718 554
<i>Planerat fastighetsunderhåll</i>	10 338 000	15 633 382	10 776 000	3 924 541
<i>Oplanerat fastighetsunderhåll</i>	5 010 000	5 160 898	5 010 000	2 143 666
<i>Reinvesteringar</i>	70 000 000	76 798 615	70 000 000	36 838 934
<i>Övriga lokalkostnader</i>	9 000	121 988	115 000	17 437
Totalt	110 583 000	121 015 754	113 027 000	53 283 698

Budget kontra utfall avseende planerat och oplanerat fastighetsunderhåll samt reinvesteringar framgår av diagram 4, 5 och 6 nedan.

Diagram 4 – Utfall, budget och avvikelse, planerat fastighetsunderhåll, i tkr, åren 2018-2020.

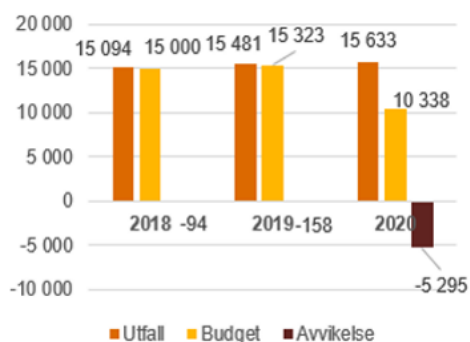


Diagram 5 – Utfall, budget och avvikelse, oplanerat fastighetsunderhåll, i tkr, åren 2018-2020.

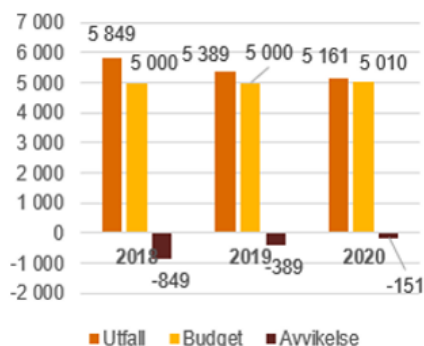
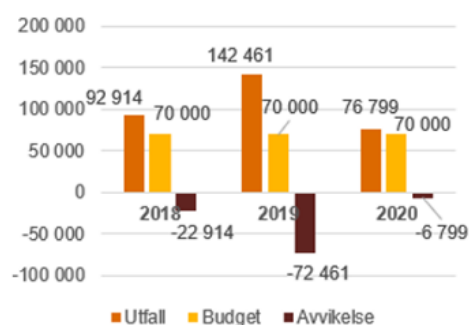


Diagram 6 – Utfall, budget och avvikelse, reinvesteringar, i tkr, åren 2018-2020.



Som framgår av diagram 4 har utfall avseende planerat fastighetsunderhåll i huvudsak legat i linje med budget åren 2018 och 2019. Till år 2020 sänktes budgeten för planerat fastighetsunderhåll med ca 5 mnkr jämfört med år 2019 vilket resulterade i att utfallet år 2020 blev en negativ avvikelse mot budget med ca 5,3 mnkr.

Av diagram 5 framgår att utfall avseende oplanerat fastighetsunderhåll i huvudsak legat i linje med tilldelad budget samtliga tre år. Den största avvikelserna mellan tilldelad budget och utfall under granskad period inträffade 2018 då utfallet översteg tilldelad budget med ca 0,8 mnkr.

Av diagram 6 framgår att budgeten för reinvesteringar uppgått till 70 mnkr samtliga tre år. Av diagrammet framgår också att utfallet avseende reinvesteringar har överstigit tilldelad budget samtliga tre år. År 2018 översteg utfallet tilldelad budget med ca 22,9 mnkr. År 2019 översteg utfallet tilldelad budget med ca 72,5 mnkr. År 2020 översteg utfallet tilldelad budget med ca 6,8 mnkr.

Verksamhetsföreträdare förklarar att avvikelserna mellan budget och utfall avseende reinvesteringar beror på ett antal faktorer. De 70 mnkr i budget för åren 2018-2020 som framgår av ovan tabeller (4 och 5) avser reinvesteringar och lagkrav. I siffrorna för utfall inkluderas dock utöver reinvesteringar och lagkrav även energiprojekt och specifika

reinvesteringsprojekt vilka finansieras av andra medel än de 70 mnkr som ingår i reinvesteringarbudgeten. Till energiprojekt finns 10 mnkr avsatt per år och till de specifika reinvesteringarna finns separata budgettrader.

Eftersom vi inte har tagit del av några andra siffror än de som har presenterats i tabell 4 och 5 avseende budget och utfall för reinvesteringar har någon mer rättvis jämförelse inte kunnat göras inom ramen för denna granskning.

Att andra typer av projekt utöver reinvesteringar (såsom energi och lagkrav) ingår i utfallet för reinvesteringar förklaras enligt uppgift av att regionen har en viss typ av hyressättning för dessa typer av behov.

Jämförelse mellan underhållsplaner och budget/utfall

I de Excel-listor som tidigare nämnts, och som också kan liknas vid regionens underhållsplaner, anges uppskattade kostnader för planerat underhåll och reinvesteringar. Nedan finns en sammanställning av de planerade underhållskostnader samt de kostnader för reinvesteringar för åren 2019-2020 som framgår av den övergripande Excel-listan vi tagit del av.

- År 2019 uppgår planerad underhållskostnad till 4 871 000 kr.
- År 2019 uppgår reinvesteringar till 5 380 000 kr.
- År 2020 uppgår planerad underhållskostnad till 18 130 000 kr.
- År 2020 uppgår reinvesteringar till 41 055 000 kr.

Vi kan se att uppskattade kostnader för både planerat underhåll och reinvesteringar som framgår av den övergripande Excel-listan avviker markant mot budget och utfall i *tabell 4* och *tabell 5* ovan. Detta förklaras i huvudsak av att Excel-listorna löpande uppdateras samt att utförda underhållsåtgärder plockas bort från listorna. Utförda åtgärder dokumenteras istället enligt uppgift i projekthanteringssystemet Antura.

Någon jämförelse mellan Excel-lista och budget/utfall för oplanerat fastighetsunderhåll är inte möjlig. Detta beror på att någon uppskattning av årliga kostnader för oplanerat fastighetsunderhåll inte har skett.

Bedömning

Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

Bedömning: Nej

Vid jämförelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll framgår av erhållen statistik att det är stora avvikelser mellan budget och utfall. Jämförelser mot Excel-listor (som också kan liknas vid regionens underhållsplaner) ger inte en rättvis bild då listorna löpande uppdateras och utförda underhållsåtgärder plockas bort.

Uppföljning av underhållskostnader

Revisionsfråga 6: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar servicenämnden vid behov beslut om åtgärder?

lakttagelser

Vi har inom ramen för granskningen gått igenom servicenämndens sammanträdesprotokoll för perioden 2020-01-01 till 2021-08-31. Under denna period har vi inte sett att någon specifik uppföljning har skett av underhållskostnader som nämnden beslutat om. Det vi kan konstatera är att nämnden dels beslutat om delårsrapport för 2020 (2020-08-25 § 67) dels om verksamhetsberättelse för 2020 (2021-02-16 § 11). Vi har tagit del av nämndens verksamhetsberättelse och där sker ingen uppföljning av underhållskostnader. Det som följs upp i verksamhetsberättelsen kopplat till fastigheter är i huvudsak utfall kontra budget samt status för pågående bygginvesteringar.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare förklaras att representanter från förvaltningen kontinuerligt närvarar vid nämndens sammanträden och informerar om status i olika projekt. Detta är också något vi har kunnat verifiera vid genomgången av nämndens sammanträdesprotokoll. Informationen som presenteras för nämnden avser i huvudsak status i större reinvesteringsprojekt.

Verksamhetsföreträdare framhåller också att nämnden är väldigt intresserade av den information som presenteras. Samtidigt förklaras att nämnden aldrig efterfrågat underhållsplaner eller liknande från förvaltningen. Nämnden har heller inte gett förvaltningen något uppdrag att bedöma storleken på nuvarande underhållsskuld samt ta fram strategier för att arbeta av denna. Vid enstaka tillfällen har statistik från Kolada föredragits för nämnden, detta förklaras dock vara på förvaltningens initiativ.

Bedömning

Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar servicenämnden vid behov beslut om åtgärder?

Bedömning: Nej.

Servicenämnden erhåller kontinuerliga uppföljningar av status i olika projekt. Uppföljningarna avser dock i huvudsak större reinvesteringsprojekt.

Servicenämnden har inte fattat några beslut om åtgärder kopplat till fastighetsunderhåll under perioden 20200101-20210831.

Nämnden har aldrig efterfrågat underhållsplaner eller liknande från förvaltningen. Nämnden har heller inte gett förvaltningen något uppdrag att bedöma storleken på nuvarande underhållsskuld samt ta fram strategier för att arbeta av denna.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Örebro län genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om servicenämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av regionens fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att servicenämnden inte helt säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av regionens fastigheter samt att underhållet inte helt sker med tillräcklig intern kontroll. Vår sammanfattande bedömning är att det saknas styr- och strategidokument som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för regionens fastigheter.

Rekommendationer

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

- Formulera långsiktiga mål för förvaltning av regionens fastigheter.
- Formulera nyckeltal för styrning och uppföljning av underhållsarbetet.
- Upprätta långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig 30-50 år framåt för att skapa en bättre bild av underhållsbehovet i regionen över tid.
- Säkerställ att identifierade underhållsbehov förs in i systemstödet Incit Xpand för att bland annat skapa rapport- och analysmöjligheter.
- Tillse att den statistik som rapporteras till Kolada avseende avhjälpande och planerat fastighetsunderhåll möjliggör rättvisa jämförelser med andra regioner.
- Gör en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärden och fatta vid behov beslut om åtgärder.
- Ge uppdrag till förvaltningen att beräkna storleken av det eftersatta underhållsbehovet samt ta fram strategier dels för att arbeta av det, dels hindra att det byggs upp igen.

Dokumentation

Följande dokument har vi tagit del av och granskat inom ramen för denna granskning:

- *Behovsinsamling - Fastigheternas behov samt verksamheternas behov*
- *Beräkningar driftkostnader 2019*
- *Delegationsordning för Servicenämnden*
- *Dokumentation från samordningsmöte Yttre maj 2021*
- *Dokumentation från samordningsmöte Lindesberg juni 2021*
- *Dokumentation från samordningsmöte Karlskoga juni 2021*
- *Dokumentation från samordningsmöte USÖ juni 2021*
- *Förvalta / Underhåll och reinvestering / Behovsgenomgång*
- *Förvalta / Underhåll och reinvestering / Budgetering*
- *Förvalta / Underhåll och reinvestering / Finansiering*
- *Förvalta / Underhåll och reinvestering / Samla in behov*
- *Förvalta & Drifta / Underhåll och reinvestering / Samla in underhållsbehov från driftverksamheten*
- *Kolada-SKR 2018-2020*
- *Region Örebro Län Förnyelseuppgifter inför 2021*
- *Uppföljning underhållskostnader 2018-2021*
- *Verksamhetsberättelse 2020 Fastigheter*
- *Verksamhetsberättelse 2020 Servicenämnd inklusive Regionservice*
- *Verksamhetsplan med budget 2020 Fastigheter*
- *Verksamhetsplan med budget 2021 Fastigheter*
- *Verksamhetsplan med budget 2021 Region Örebro län*
- *Verksamhetsplan med budget 2021 Regionstyrelsen inklusive regionkansliet*
- *Verksamhetsplan med budget 2021 Servicenämnd inklusive Regionservice*
- *Årsredovisning 2020 Region Örebro län*

2021-12-09

Rebecka Hansson

Said Ashrafi

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Region Örebro län enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 3 mars 2021. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.