Granskningsrapport 2026
Genomförd på uppdrag av revisionskontoret

Granskning av fastighetsunderhåll

Region Skåne

Shape the future
with confidence

Innehåll

1. Sammanfattning 2

2. Inledning 2

2.1. Bakgrund 3

2.2. Syfte och revisionsfrågor 3

2.3. Genomförande och avgränsning 3

2.4. Revisionskriterier 4

2.5. Revisionsgranskningar av fastighetsunderhållet 2019 och 2022 4

3. Granskningsresultat 6

3.1. Ansvarsfördelning och målsättningar 6

3.2. Underhållsprocessen och underhållsplanerna 9

3.3. Uppföljning av underhållsarbetet 18

4. Slutsats 26

Bilaga 1 - Källförteckning 29

Bilaga 2 - Revisionskriterier 31

4.1. Kommunallag (2017:725) 31

4.2. SKR:s skrift Statusbedömning av fastigheter (2018) 31

4.3. Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut 32

Bilaga 3. Stickprov 34

Bilaga 4 – Budget och utfall 36

1. Sammanfattning

Revisionskontoret i Region Skåne har gett EY i uppdrag att granska fastighetsunderhållet i regionen. Granskningens syfte var att bedöma om fastighets- och servicenämnden säkerställer ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll.

Det är den sammanfattande bedömningen att nämnden säkerställer ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll. Trots detta anses det fortsatt finnas utvecklingspotential för att uppnå den önskvärda målbilden.

Det konstateras i granskningen att fastighets- och servicenämnden tagit stora kliv framåt i jämförelse med den granskning som de förtroendevalda revisorerna lät genomföra 2019. Det framgår bland annat att det nu är tydligt vad den förväntade kvalitativa standarden förväntas vara; Att upprätthålla robusta och driftsäkra fastigheter med hänsyn tagen till livscykelperspektivet.

Nämnden har tydliggjort underhållsprocessen genom ett stort antal styrdokument. Detta inkluderar processbeskrivningar, arbetsuppgiftsfördelningar, anvisningar och instruktioner. Det tillämpas nu också ett adekvat systemstöd för planeringen av fastighetsunderhållet. Det bedöms som särskilt relevant för processens effektivitet att det har upprättats tydliga prioriteringsprinciper baserat på tillstånds- och konsekvensgrad.

Granskningen visar att samtliga fastigheter har tillhörande underhållsplaner vilka kontinuerligt uppdateras. Trots att antalet införda åtgärder har vuxit markant så bedöms det samtidigt krävas ytterligare utveckling för att underhållsplanerna ska anses vara heltäckande. Ur detta perspektiv lyfts det som positivt att det vid granskningstillfället genomförs ett pilotprojekt för identifiering, dokumentering och prioritering genom en mobiltelefonapplikation. Arbetssättet indikerar enligt granskningen goda resultat. Det framförs samtidigt finnas otydligheter avseende vilken detaljnivå som åtgärder förväntas vara dokumenterade i underhållsplanerna. Trots att det finns vissa principer upprättade anges det som angeläget att tydliggöra detaljgraden i syfte att skapa enhetlighet i underhållsplaneringen.

Granskningen visar vidare att budgeteringsprinciper för planerat underhåll inte baseras på det bedömda behovet. Med undantag från fastighetsägarinvesteringar, baseras budget på tidigare års nivåer med indexuppräkning. Mot bakgrund av att det sannolikt redan finns en betydande underhållsskuld, framförs att nämndens ambition bör vara att övergå till en behovsbedömd budgettilldelningsprincip.

Avslutningsvis konstateras att det årligen genomförs nöjd-kund-index-mätningar. Denna uppföljning knyter an till nämndens mål om att upprätthålla värde och funktionalitet i Region Skånes fastighetsbestånd. Trots att resultaten enligt dessa mätningar är jämförelsevis låga noteras att resultaten kontinuerligt förbättras.

Mot bakgrund av genomförd granskning rekommenderas fastighets- och servicenämnden att:

- Ytterligare tydliggöra vilken detaljnivå som ska tillämpas för tillgångar och underhållsåtgärder i underhållsplanerna.
- I första hand motivera budgetäskande för planerat underhåll baserat på det bedömda behovet enligt underhållsplanerna.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Region Skåne har ett omfattande fastighetsbestånd som varierar i funktion, skick och användning. Delar av Region Skånes fysiska infrastruktur är föråldrad och i behov av både löpande och periodiskt underhåll. Om-, till- och nybyggnation pågår på flera sjukhusområden i Skåne och en del av fastigheterna har tekniskt avancerade installationer. Den tekniska utvecklingen leder till att kraven på lokalernas funktion ökar, vilket kan vara svårt att upprätthålla i äldre fastigheter.

Revisorerna avser mot bakgrund av ovanstående att under 2026 granska området.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen har varit att bedöma om fastighets- och servicenämnden säkerställer ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll.

I granskningen har följande revisionsfrågor besvarats:

- Har den kvalitativa standard som fastigheter ska upprätthålla fastställts?
- Finns rutiner och processer för att bedöma och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna?
- Upprättas underhållsplaner som täcker hela fastighetsbeståndet?
- Sker en tillräcklig uppföljning av underhållsarbetet?

2.3. Genomförande och avgränsning

Dokumentstudier utgör grunden för revisionsbevis och för att exempelvis kunna styrka information som framkommer vid intervjuer. Det framkommer bland annat i SKYREV:s Vägledning för verksamhetsinformation (2016). Insamlade uppgifter kommer att analyseras utifrån angivna revisionskriterier.

Intervjuer har genomförts med 24 funktioner inom regionfastigheter. Samtliga intervjuade återges i bilaga 1.

För kontroll av att underhållsplaner upprättats och att dessa täcker hela beståndet har stickprovskontroller på 20 objekt genomförts, redovisat i bilaga 3. Syftet med stickprovskontrollen har varit att bedöma om underhållsplanerna är tillräckliga för sitt ändamål. För att bedöma detta har kontroller avseende underhållsplanernas långsiktighet, beskrivning av underhållsinsatser och dess omfattning, uppskattade kostnader per åtgärd, bedömning avseende prioritet, och eventuell samordning genomförts.

Kontaktpersoner från Region Skånes förtroendevalda revisorer har varit Conny Johansson och Eskil Engström. Projektledare har varit Simon Homander, certifierad kommunal revisor vid Region Skånes revisionskontor. Projektledare vid EY har varit Linus Aldefors, certifierad kommunal revisor. Granskare vid EY har varit Tilda Nilsson.

EY:s metodik vid granskning av fastighetsunderhåll

EY har utarbetat en metodik vid revisionell granskning och bedömning av fastighetsförvaltning. Nedan presenteras den styrkedja som i valda delar utgör utgångspunkt för granskningen. Granskningens genomförande följer denna metodik.

1. **Kvalitativa målsättningar** – En effektiv fastighetsförvaltning tar sin grund i tydliggörandet av den kvalitativa standard som fastigheterna förväntas upprätthålla. I en offentlig organisation bör denna vara politiskt beslutad för att bära tyngd åt styrkedjan.
2. **Inventering och planering** – Det krävs en kontinuerlig inventering av fastigheternas skick och underhållsbehov. Detta ska dokumenteras i långsiktiga underhållsplaner vilka inkluderar vad som behöver åtgärdas, när det behövs åtgärdas samt hur mycket det förväntas kosta. Detta i syfte att upprätthålla den beslutade kvalitativa standarden.
3. **Budgetering** – Underhållsbudget ska först och främst ta sin grund i det bedömda behovet enligt underhållsplanen. Det omvända förfarandet (att underhåll grundar sig på budgetramen) leder vanligtvis till ett eftersatt underhåll och därmed till en försämrad standard för beståndet.
4. **Genomförande** – Efter tilldelad budget ska de bedömda åtgärderna utföras. Detta steg kräver såväl en tillräcklig organisation som kompetens för uppdraget. Likaså behöver förvaltaren definiera en prioriteringsordning baserat på risk och väsentlighet i syfte att säkerställa att verksamheterna i lokalerna påverkas i så liten utsträckning som möjligt av brister i fastigheternas skick.
5. **Kommunikation och dialog** – Fastigheterna är till för sina hyresgäster. Det är av vikt att det finns möjlighet för förvaltaren att kontinuerligt inhämta kunskap och åsikter om fastigheternas standard och skick. Denna kunskap ska sedermera inkluderas i behovsbedömningarna av fastigheternas underhållsbehov.

2.4. Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för granskningens analyser, slutsatser och bedömningar. Dessa är bland annat:

- Kommunallagen (2017:725) 6 kap. 6§
- SKR:s skrift Statusbedömning av fastigheter (2018)
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut

Revisionskriterierna utvecklas i bilaga 2.

2.5. Revisionsgranskningar av fastighetsunderhållet 2019 och 2022

De förtroendevalda revisorerna genomförde en granskning av fastighetsunderhållet 2019 (Rapport nr 8). Granskningen avsåg regionstyrelsen och servicenämnden. I granskningen framkom att det fanns brister i servicenämndens arbete med fastighetsunderhåll. Det saknades en långsiktig underhållsplanering och tydliga

kvalitativa målsättningar för fastighetsbeståndet. Bedömningen baserades på att det saknades grundläggande förutsättningar så som inventeringar av fastigheternas underhållsbehov, adekvat systemstöd för underhållsplaneringen, och en tillräcklig organisation för att säkerställa att bedömda åtgärder genomförs.

Utifrån granskningsresultatet 2019 rekommenderades servicenämnden att:

- Stärka styrningen av fastighetsunderhållet i syfte att arbeta långsiktigt med bedömningen av underhållsbehovet, besiktningar av fastigheter samt planeringen av underhållsåtgärder.
- Säkerställa att det finns ett adekvat systemstöd samt de personella resurserna som krävs för att genomföra fastighetsunderhållet i enlighet med plan.

Regionstyrelsen och servicenämnden rekommenderades att:

- Tydliggöra vilka kvalitativa målsättningar som ska vara styrande för fastighetsunderhållet, samt säkerställa att servicenämnden har de nödvändiga förutsättningarna för att uppnå den önskvärda målbilden.

Revisorerna genomförde en granskning av sjukhusbyggen 2022 (Rapport nr 6) som även omfattade fastighetsunderhåll. Av granskningen framkom att styrningen av fastighetsunderhållet hade utvecklats och stärkts sedan granskningen 2019. Det framgick att det fastslagits en tydlig målsättning för fastighetsunderhållet och att besiktningar har gjorts av samtliga sjukhus. Därtill att underhållsplanerna systematiskt hade uppdaterats i ett underhållssystem och att dialogen med verksamheterna hade tydliggjorts.

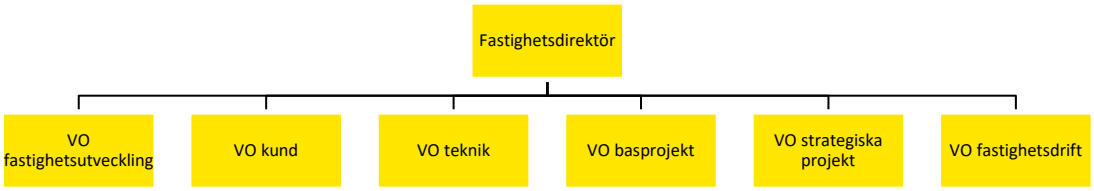
3. Granskningsresultat

3.1. Ansvarsfördelning och målsättningar

Detta delkapitel besvarar revisionsfråga ett; Har den kvalitativa standard som fastigheter ska upprätthålla fastställts?

Organisation för arbetet med fastighetsunderhåll

Under fastighets- och servicenämnden är regionfastigheter den förvaltning som arbetar med förvaltningen av fastighetsbeståndet. Detta inkluderar planering, utförande och uppföljning av fastighetsunderhållet. Regionfastigheter består av sex verksamhetsområden, illustrerade i figuren nedan.



Arbetet med fastighetsunderhåll är organiserat inom fyra områden: teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsdrift och basprojekt.

Verksamhetsområde (VO) teknik består bland annat av enheten teknisk förvaltning som ansvarar för att planera, beskriva och prioritera fastighetsunderhåll för att säkerställa fastighetstekniska funktioner samt säkerställa att myndighetskrav är uppfyllda i fastigheterna. Inom VO teknik finns även enheten teknisk utveckling, som ger stöd genom specialistkompetens.

De ekonomiska förvaltarna ingår i enheten för förvaltning av egenägda fastigheter inom verksamhetsområde kund. De ansvarar bland annat för budgetering av planerat underhåll och investeringar, ekonomisk uppföljning samt kunddialog.

För varje sjukhusområde finns utsedda tekniska- och ekonomiska förvaltare. Det framförs vid intervju att större områden kan ha flera teknikförvaltare, medan teknikförvaltare i mindre områden har ett bredare tekniskt ansvarsområde som kan omfatta flera geografiska områden.

Till skillnad från vid revisionsgranskningen 2019 ingår driftorganisationen numera i Regionfastigheter och är geografiskt indelad i driftområden. Driften ansvarar bland annat för tillsyn, skötsel, ronderingar, felavhjälpande underhåll samt hantering av arbetsordrar och felanmälningar.

Intervjuade beskriver att organisationen och samarbetet mellan teknikförvaltare, ekonomiska förvaltare och driftorganisationen överlag är välfungerande. Att driftorganisationen numera ingår i regionfastigheter beskrivs ha stärkt förmågan att planera och genomföra fastighetsunderhåll. Dels för att kommunikationsvägarna förkortats, dels för att driften numera är en integrerad del av styrningen av fastighetsförvaltningen.

3.1.1. Kvalitativa målsättningar

I granskningen av fastighetsunderhållet 2019 framgick att det saknades tydliga mål eller förväntningar på den kvalitativa standard som beståndet förväntades upprätthålla. Enligt rapporten framförde intervjuade den generella uppfattningen att uppdraget syftade till att bevara fastigheternas värde samt att upprätthålla driftssäkra lokaler för verksamheterna. I granskningen lämnades regionstyrelsen och servicenämnden rekommendationen att *tydliggöra vilka kvalitativa målsättningar som ska vara styrande för fastighetsunderhållet, samt säkerställa att servicenämnden har de nödvändiga förutsättningarna för att uppnå den önskvärda målbilden.*

I regionstyrelsens svar på granskningen framförs att regionfastigheter ska arbeta enligt metodiken "Statusbedömning av fastigheter" (Offentliga fastigheter, 2018) samt att denna kompletterats med det uttalade syftet att "Byggnadsunderhållet ska medverka till att bibehålla byggnadernas värde och funktion samt säkerställa en säker och energieffektiv drift såväl verksamhetsmässigt som tekniskt och hygieniskt".

Enligt fastighets- och servicenämndens verksamhetsplan och budget för 2026 framgår regionfastigheters uppdrag. Detta är:

> *Regionfastigheter ska förvalta och utveckla robusta och hållbara fastigheter samt tillhandahålla funktionella lokaler för Region Skånes verksamheter – idag och i framtiden.*

Uppdraget bryts ner i tydliggjorda förväntningar enligt uppdragsskrivelsen. Det framgår bland annat att förvaltningen ska ske med hög kvalitet till lägsta möjliga kostnad över fastighetens livscykel. I begreppet förvaltning ingår att bedriva fastighetsdrift, underhålla och anpassa fastigheter och lokaler.

I verksamhetsplan och budget 2026 tydliggörs detta med målet att:

> *Regionfastigheter ska upprätthålla värde och funktionalitet i Region Skånes fastighetsbestånd.*

Målet ska följas upp genom:

- *Region Skånes verksamheters skattning av lokalernas funktionalitet, Nöjd Kund-index – målnivå 2026: NKI 56*
- *Uppdaterade underhållsplaner på alla sjukhusområden och upparbetad budget för planerat underhåll per år*
- *Kvalitativ analys av resultatet av utförda insatser.*

Intervjuade upplever att de kvalitativa målsättningarna är tydliga, särskilt med avseende på att upprätthålla driftsäkra och robusta lokaler. Det framgår vidare av att en central komponent för planeringen av underhåll är att hänsyn ska tas till fastigheternas livscykel, men utan att frångå upprätthållandet av funktionaliteten. Fastighetsunderhållet ska således upprätthålla den standard som krävs för verksamheternas behov till dess att lokalerna inte längre ska nyttjas. Detta reflekteras också i regionfastigheters uppdrag där det framgår att funktionaliteten ska utgå ifrån användarens behov och perspektiv genom att vara användbara, effektiva och ändamålsenliga.

Verksamhetsområde teknik

VO tekniks målbild och prioriterade områden är definierade i en uppdragsbeskrivning. Enligt denna anges att verksamhetsområdet ansvarar för att bidra med funktionella och robusta fastigheter så att de bibehålls eller utvecklas genom långsiktigt fastighetsunderhåll, tekniska krav och fastighetsinformation.

I VO teknik "målbild och prioriterade områden" anges att fastighetsunderhåll är ett prioriterat område. Denna prioritering har brutits ner i tre aktiviteter:

- Säkra nödvändig information i fastighetssystemet. Planera underhåll på kort och lång sikt.
- Synliggöra pågående och planerade åtgärder internt och för våra kunder.
- Öka fokus och kompetens om hur vi planerar och vilka verktyg vi använder.

Verksamhetsområdets utvecklingsområde 2026 är att implementera en riskbaserad och datadriven underhållsprocess för fysiska tillgångar.

Det framgår vidare av uppdragsbeskrivningen att prioriterade områden är:

- Bättre kravställare – inkluderar att inneha styrande tekniska standarder för fastighetsbeståndet och korrekt överlämning av byggteknisk information i syfte att upprätthålla goda förutsättningar för fastighetsförvaltning och drift.
- Systemstöd – Att öka kunskap och användning av digitala verktyg och att utvärdera om de stödjer och uppfyller behoven för att genomföra uppdraget, samt att säkerställa korrekt och tillförlitlig information för planering, analysering och uppföljning.

Förvaltningsmål för 2026 är att implementera ny prioriteringsmodell, utveckling av tillgångsstruktur och implementera beslutsstöd för strategisk underhållsplanering.

Fastighetsägarstrategi

Sedan granskningen 2019 har det upprättats en fastighetsägarstrategi. Syftet med strategin är att skapa stabilitet, effektivitet och fastställa den strategiska inriktningen för Region Skånes egenägda fastighetsbestånd samt externt inhyrda fastigheter. Det betonas i strategin att fastighetsägandeskap är ett långsiktigt åtagande.

Det finns enligt strategin tre grundförutsättningar för hanteringen av fastighetsbeståndet. Ett av dessa är att förvalta och upprätthålla funktion i ett stort fastighetsbestånd på ett resurseffektivt sätt. Det framgår att det inte är möjligt att uppgradera hela beståndet till nyproduktionsstandard vilket innebär att vården kommer att behöva bedrivas i äldre lokaler. Som ett led i att skapa långsiktiga förutsättningar för en effektiv planering, byggnation och förvaltning av fastigheterna tillämpas standardiseringar. En del av detta täcks av Program för teknisk standard (PTS). Trots att PTS primärt riktar sig till nyproducerade lokaler och fastigheter framgår av principerna för standardisering att en avvägning ska göras utifrån teknisk relevans om PTS ska tillämpas eller ej.

Därtill framgår det av fastighetsägarstrategin att:

- Region Skåne ska uppfylla relevanta standarder och regler för fastigheter.

- Standarder ska kontinuerligt utvecklas för att säkerställa rätt kvalitet och funktion utifrån verksamhetens behov.
- Standardisering ska bidra till:
    - effektiv planering, byggnation och förvaltning,
    - minskad risk för felaktig kravställning,
    - bättre anpassning till användarbehov samt
    - förenklad drift och underhåll.

Av intervjuer framkommer att verksamheten har årliga fokusområden och att det vid tidpunkten för granskningen fokuseras på installationer i kritiska verksamhetsbyggnader.

3.1.2. Delbedömning

Delkapitlet avser besvara frågan; *Har den kvalitativa standard som fastigheter ska upprätthålla fastställts?*

Det är vår bedömning att fastighets- och servicenämnden har fastställt den kvalitativa standarden för fastighetsbeståndet.

Det framgick i granskningen 2019 att det saknades tydlighet vad avser målen för fastighetsunderhållet. I denna granskning noterar vi att det har tydliggjorts i ett flertal styrdokument. Det övergripande målet tydliggörs i verksamhetsplanen och konkretiseras i ett flertal strategiska dokument för verksamheten. Det framhålls vid intervju att det är tydligt att regionfastigheters uppdrag är att upprätthålla robusta och driftsäkra fastigheter med hänsyn tagen till livscykelperspektivet. Det framgår också av erhållna underlag att detta omsätts i praktiken genom standardisering av såväl processer som teknisk standard och genom tydliggjorda prioriteringar inom planeringen av underhållsåtgärder.

3.2. Underhållsprocessen och underhållsplanerna

Detta delkapitel besvarar revisionsfrågorna två och tre; Finns rutiner och processer för att bedöma och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna, samt upprättas underhållsplaner som täcker hela fastighetsbeståndet?

Underhållsprocessen

Regionfastigheter har upprättat en processkarta för identifiering och registrering av underhållsbehov. Processkartan redogör för de olika stegen i processen som förväntas upprätthållas vid identifiering och initiering av underhållsåtgärder. Beroende på vad som ska göras definierar processkartan fyra funktioner; teknisk förvaltare (VO teknik), ekonomisk förvaltare (VO kund), projektledare (VO basprojekt) och drifttekniker (VO fastighetsdrift). Samtliga funktioner har inom ramen för sina uppdrag ansvar för att identifiera underhållsbehov. Detta genom statusbesiktningar, utredningar, besiktningar, egenkontroller, kundönskemål, pågående projekt eller uppkomna akuta behov. Oberoende av vem som identifierar underhållsbehovet åligger det den tekniska förvaltaren att fortsätta processen. Denne ska därefter:

1. Säkerställa att tillgången klassificeras enligt rätt konsekvensgrad (läs mer under prioriteringar)
2. Skapar utbytesåtgärd för tillgång enligt dokumentet "förteckning av fysiska tillgångar"
3. Bedömer om prioritet faller inom ramen för prio Ö (att åtgärd ligger utanför ordinarie prioriteringsmodell[1]), annars enligt prioriteringsmodell för fysiska tillgångar.
4. Bedömer vilken finansieringstyp underhållsåtgärden tillhör med hjälp av "riktlinje för komponentredovisning".
5. Bedömer vilket intervall åtgärden ska ha enligt "instruktion bestämning av intervall".

När underhållsåtgärden därefter ska läggas in i fastighetssystemet (läs mer under fastighetssystem och andra verktyg) används REPAB:s faktaböcker för bedömning av uppskattad kostnad med en uppräkningsfaktor på 1,5. Vid intervju framförs att uppräkningsfaktorn tillämpas av erfarenheten att underhållsåtgärder är dyrare när de sker i sjukhusmiljö.

Om det inte är möjligt att värdera underhållsåtgärden genom REPAB:s faktaböcker ska en mall för uppdragsbeskrivning upprättas och meddelas den ekonomiska förvaltaren. Denne gör i sin tur en projektanmälan i Raindance och begär projektledare. För detta finns det en instruktion. När projektledare tillsätts kallar denne till uppstartsmöte varefter en kalkyl eller förstudie upprättas. Den tekniska förvaltaren är mottagare av kalkyl/förstudie varefter denne lägger in underhållsåtgärden i fastighetssystemet.

Det framförs vid intervju att det utöver att uppskatta kostnaden för en åtgärd också ingår att bedöma den tekniska livslängden för tillgången. Bedömningen utgår primärt från REPAB:s faktaböcker men kan justeras utifrån lokala förutsättningar. Denna information läggs också in i fastighetssystemet.

I beskrivningar av arbetsprocessen vid intervjuer bekräftas att det definierade önskvärda läget enligt processbeskrivningen överensstämmer med det faktiska arbetssättet. Vi har inom ramen för granskningen intervjuat teknikförvaltare och ekonomiska förvaltare från samtliga sjukhusområden. Det återges likartade beskrivningar av arbetsprocessen med mindre skillnader.

Vid granskningen av fastighetsunderhållet 2019 framkom att det påbörjats ett arbete med statusbedömning av samtliga fastigheter. Statusbedömningarna omfattade enligt dokumentation avgränsade till utvalda installationer. Det konstaterades redan i granskningen av sjukhusbyggen 2022 att dessa statusbedömningar fullföljts. Åtgärder som identifierades i statusbedömningarna är enligt uppgift införda i fastighetssystemet. Statusbedömningar är enligt de tekniska förvaltarnas utlåtande fortsatt aktuella och de föreslagna åtgärderna betas av kontinuerligt.

Av intervju framgår att det inte finns planer på att genomföra nya statusbedömningar. Principen är nu, enligt intervju och dokumentation, att följa underhållsprocessen enligt ovan beskrivning.

[1] Exempelvis åtgärder; nya lag- och myndighetskrav, lönsamma investeringar (ex. energiprojekt), ytskiktsrenoveringar eller anpassningar.

Prioritering av underhållsåtgärder

Regionfastigheter har utvecklat en systematik kring prioriteringar vilken tydliggörs i styrdokumentet *prioriteringsmodell för fysiska tillgångar*. Styrdokumentet fastställdes 2026-02-01.

Enligt styrdokumentet är syftet att systematiskt bedöma tillståndet och konsekvensen för byggnadsdelar, installationer och anläggningar för att optimera planering av framtida åtgärder för utbyte och modernisering. Enligt bakgrunden i styrdokumentet framgår vidare att en enhetlig och systematisk planering kräver verklighetsnära data i fastighetssystemet.

Systematiken för prioritering av underhållsbehov bygger på en bedömning av de fysiska tillgångarnas tillståndsgrad och konsekvensgrad. Tillståndsgraden är definierad som komponentens tekniska skick. Konsekvensgraden är dess potentiella påverkan eller följdskador om komponenten slutar fungera. Respektive del värderas enligt en fyra-gradig skala.

Tillståndsgraden bedöms av driftorganisationen. Detta görs efter statusbedömningar eller annan inventering av underhållsbehoven i fastigheterna. Tillståndsgraden ska bedömas utifrån det fysiska skicket vid besiktningstillfället jämfört med idrifttagandet av tillgången. Vid bedömning av tillståndsgraden ska utvärderingen ske utifrån:

- I vilket skick tillgången är
- Om det finns tecken på slitage, korrosion eller andra åldersrelaterade defekter
- Upprepade driftstörningar eller avvikelser på systemet
- Vilken den kvarvarande tekniska livslängden är

Tillståndsgraden värderas sedermera enligt en fyra graders skala enligt följande:

Tillståndsgrad	Definition	Planeringshorisont /byte
1- Nyskick	Nyligen installerade enheter eller inga förväntningar på åtgärder inom överskådlig framtid förutom tillsyn, skötsel och service	>10 år
2- Bra skick	Mindre tecken på åldrande och slitage. Inga förväntningar på åtgärder förutom tillsyn skötsel och service	Inom 5 - 10 år
3- Dåligt skick	Tecken på åldrande eller slitage som kan riskera att påverka funktionen, sannolikhet för driftstopp, mätvärden från kontroller kan ha en negativ trend eller ligga nära gränsvärdet.	Inom 2 – 4 år
4- Mycket dåligt skick	Påtagliga tecken på åldrande eller slitage som kan riskera att påverka funktionen, sannolikhet hög för driftstopp, frekventa fel och driftstörningar	Inom 1,5 år

Konsekvensgraden bedöms av teknisk förvaltning. Till skillnad från tillståndsgraden är konsekvensgraden enligt styrdokumentet en mer statisk bedömning vars syfte är att besvara vad den värsta rimliga konsekvensen är om tillgången, på den specifika platsen, totalhavererar. Detta utvärderas baserat på faktorerna liv och hälsa, verksamhetspåverkan, fastighet och egendom, miljö och juridik, samt övriga frågor. För respektive faktor ställs enligt styrdokumentet en uppsättning frågor som ska vara stödjande i bedömningen. Konsekvensgraden graderas enligt följande:

Tillståndsgrad	Definition
1- Låg – marginella	Ingen eller marginell påverkan vid fel
2- Medel – måttliga	Påverkar komfort eller sekundära funktioner. Begränsad verksamhetspåverkan
3- Hög - betydande	Kritisk för att upprätthålla normal verksamhet. Betjänar kritiska verksamheter. Betydande påverkan på verksamhet eller fastighet/egendom, verksamhetsstopp möjligt
4- Kritisk - katastrofal	Akut fara för liv, allvarlig personskada eller omfattande skada på fastighet/egendom. Totalt bortfall av funktion som betjänar tidskritiska verksamheter, med omedelbar och allvarlig påverkan.

Samtliga bedömningar av det fysiska tillståndet värderas enligt styrdokumentet genom en prioriteringsmatris. Beroende på tillståndsgrad och konsekvensgrad ges varje tillgång ett risktal och en prioritet indelat i kategorier A-E. A är den högst prioriterade kategorin och omfattar tillgångar som har tillståndsgrad 4 och konsekvensgrad 4. B-kategoriserade tillgångar utgörs av tillstånds- och konsekvensgrad 3 och 4 eller vice versa.

Av intervju är det primärt kategoriseringen A-E som tillämpas vid planeringen av nästkommande års underhållsbehov. Inom varje prioriteringskategori blir risktalet däremot styrande för vilka åtgärder som ska genomföras. I styrdokumentet finns en planeringshorisont för respektive prioriteringskategori redovisad:

Prioritet	**Risktal**	**Planeringshorisont**
A	40	Inom 1,5 år
B	24 - 30	Inom 2 år
C	4 - 18	Inom 2 – 4 år
D	3 - 20	Inom 5 – 10 år
E	1 - 10	>10 år
Ö	Övriga åtgärder som inte kan hänföras till någon av de föregående prioriteringarna (A – E)	*Ej tillämplig*

Kategori Ö exemplifieras enligt styrdokumentet som åtgärder så som nya lag- och myndighetskrav, lönsamma investeringar så som energiprojekt, ytskiktsrenoveringar eller anpassningar.

Av intervju framgår att prioriteringsmodellen tillämpats under 2026. Det är ett relativt nytt arbetssätt. Samtliga tillgångar är därför inte värderade enligt

prioriteringsmodellen. Kontroller av tillgångar i underhållsplanerna visar att flera bedömningar av prioritet (A-E) inte överensstämde med rätt kategori vid kontroll av tillstånds- och konsekvensgrad. Det framförs vid intervju att detta kan bero på flera anledningar. En orsak kan vara att tillgångarna bedömts enligt prioriteringsordningen (A-E) innan de nya prioriteringsprinciperna införts. Därmed har prioritering bedömts enligt tidigare princip, som också följde ordningen A-E. En annan anledning kan vara att det är möjligt att manuellt ändra prioritet trots aktuell tillstånds- och konsekvensgrad. Det framförs vid enstaka intervju att ändring av prioriteringskategori för att påverka budgettilldelning kan ha förekommit men att det inte uppfattas som ett utbrett problem. Det framgår vidare av intervjuer att det är möjligt att enkelt åtgärda eventuella felkategoriseringar inför planering av kommande års underhåll. Detta genom ett dataskript som finns tillgängligt. Det framförs vidare att verksamhetsspecialist på VO teknik kontinuerligt kontrollerar åtgärder i fastighetssystemet för att säkerställa att dessa är korrekt införda.

Det pågår vid tillfället för granskningen ett pilotprojekt på sjukhusområdet i Kristianstad. Driftorganisationen, som ansvarar för tillståndsbedömning, arbetar med en mobiltelefonapplikation som möjliggör att dokumentera tillståndsgrad på installationer och andra tillgångar på plats. Det framförs vid intervju att detta förväntas underlätta det kontinuerliga arbetet med att bedöma tillgångar. Givet att pilotprojektet visar goda resultat, och därmed tillämpas på samtliga sjukhusområden, är förväntningen att inhämtad data om de fysiska tillgångarnas tekniska status, och därmed underhållsbehovet, kommer att leda till en mer heltäckande bild av underhållsbehovet.

Fastighetssystem och andra verktyg

I granskningen 2019 framgick att regionfastigheter använde en äldre version av ett fastighetssystem. Systemet nyttjades provisoriskt då regionen samtidigt implementerade ett nytt system. Det framgick av granskningen att det nya systemet inte uppfyllde regionfastigheters krav och önskemål. En av de lämnade rekommendationerna i den tidigare granskningen var att säkerställa att det finns ett adekvat systemstöd. Rekommendationen lämnades bland annat mot bakgrund av att fastighetssystemet som regionfastigheter nyttjade skulle fasas ut och ej längre uppdateras eller supporteras av leverantören.

Regionfastigheter använder idag ett nytt fastighetssystem. Detta system är en vidareutveckling av systemet som regionfastigheter tidigare nyttjade, tillhandahållet från samma leverantör.

Fastighetssystemet används som det primära verktyget för fastighetsförvaltningen. Samtliga fastigheter vilka ägs av Region Skåne är införda i systemet. Detta inkluderar information om fastigheterna, de verksamheter som nyttjar fastigheterna och underhållsplaner.

Intervjuade framhåller att systemet möjliggör en långsiktig planering av fastighetsunderhållet (minst 10-årsperspektiv) och möjliggör att hantera underhållsåtgärder över tid. Även om inte alla installationer och byggnadskomponenter är införda ger systemet enligt uppgift en omfattande och god bild av underhållsplaneringen. Det uppges att ca 65 000 installationer/komponenter är införda. Antalet registrerade underhållsåtgärder har enligt uppgift ökat kraftigt de senaste åren. Detta förväntas växa ytterligare i samband med att pilotprojektet,

där driftorganisationen har möjlighet att uppdatera information i fastighetssystemet, tillämpas för samtliga sjukhusområden.

Det är möjligt för verksamheterna att göra felanmälningar i fastighetssystemet genom en webbportal.

Samtliga intervjuade uppger att fastighetssystemet är tillräckligt för behovet. Enstaka intervjuade anser inte att systemet är särskilt användarvänligt och att det krävs daglig användning och utbildning för att kunna använda systemet effektivt.

En iakttagelse från intervjuer är att det inte anses tydligt definierat på vilken detaljnivå som information ska föras in i fastighetssystemet. I prioriteringsmodellen för fysiska tillgångar framgår att underhåll ska planeras för alla tillgångar i enlighet med *förteckning av fysiska tillgångar*. Denna fastställer strukturen för registrering av tillgångarna. Vid intervju framförs samtidigt att det finns olikheter mellan fastigheter avseende hur detaljerad information som har förts in. Detta exemplifieras med ventilationsanläggningar som antingen kan registreras som en installation eller delas upp i flera installationsdelar (ex. styrdon, temperaturgivare, reglercental, ventilationskanaler, fläktar mm). Stickprovskontrollen bekräftar att införda underhållsåtgärder varierar i detaljgrad mellan underhållsplaner. Det framförs i sakkontrollen att det i sammanhanget är viktigt att skilja mellan registrering av tillgångar och planeringen av underhållsåtgärder då de inte behöver överensstämma med varandra. Samtidigt framförs att en rimlig detaljnivå på tillgångarna behöver ses över.

Det framförs vid intervjuer att det finns ett internt uppdrag inom regionfastigheter att tydliggöra detaljnivåerna som ska styra planeringen av underhållet. Detta arbete planeras att påbörjas under hösten 2026.

Det har upprättats en anvisning för teknikförvaltare avseende användandet av fastighetssystemet. Syftet enligt anvisningen är att tydliggöra arbetsmoment som genomförs i den modul som avser planerat underhåll samt installationsdatabasen. Anvisningen inkluderar skärmdumpar från systemet kopplat till olika typer av uppgifter, så som skapa underhållsåtgärd, lägga till tillstånds- och konsekvensgrad (läs mer under prioriteringar), avsluta åtgärder samt att importera och exportera data.

Det framförs vid intervjuer att nyttjandet av fastighetssystemet är ett led i att regionfastigheter ska bli mer datadrivna. Detta är inte ett uttalat mål för nämnden men det framförs vara sammankopplat med målet om standardisering av arbetssättet. Det pågår ett aktivt arbete för att förbättra så kallad master-data[2], installationsregister och informationskvalitet. Det uppges i intervjuer att anledningen är att kvaliteten på datan i systemet är avgörande för möjligheten att analysera och korrekt prioritera åtgärderna.

Intervjuade framför att det är en ambition att separera master-data i en extern databas som ägs av regionfastigheter. Syftet uppges vara att minska beroendet av ett specifikt systemstöd. Systematiken bygger på att fastighetssystemet (oaktat vilket som nyttjas) ska kunna hämta information från databasen i stället för att datan ligger i själva fastighetssystemet. På detta sätt har regionfastigheter full kontroll

[2] Den centrala källan som system hämtar informationen tillhörande varje fastighet från.

Shape the future with confidence

över datan i systemet. Detta minskar risken att förlora kritisk fastighetsinformation vid systembyten.

Utöver fastighetssystemet nyttjar regionfastigheter ett flertal andra system för olika funktioner av planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet. De huvudsakliga andra system som används är:

- Ett projektstyrningsverktyg – Används för genomförande av investeringar, uppföljning av projektportfölj och status för pågående underhållsprojekt.
- Regionens primära ekonomistyrningssystem. Regionfastigheter använder det för ekonomisk uppföljning, budgetering och beställningar.
- Digitalt samarbetsverktyg - Används som samarbetsyta, kommunikation, möten och delning av information.
- Digitalt dokumenthanteringsverktyg – Används för dokumenthantering så som riktlinjer, processbeskrivningar, rutiner, mallar och annan gemensam dokumentation.

Det framförs vid intervju att merparten av systemen används på vardaglig basis men att dessa i låg utsträckning pratar med varandra. Användningen av olika system som inte är sammankopplade beskrivs som tidskrävande och administrativt betungande, samt att det försvårar möjligheten att få en sammanhållen lägesbild vid ett givet tillfälle. Det framförs dock också att samtliga system har ett tydligt syfte och att det inte nödvändigtvis finns ett bättre alternativt arbetssätt.

Planering av kommande års underhållsåtgärder

Inför varje budgetår genomförs en planering av kommande års åtgärder. Planeringen bygger på prioriteringen enligt underhållsplanerna i fastighetssystemet.

Det finns en *instruktion för planering och prioritering av fastighetsägarinvesteringar och planerat underhåll*. Denna gäller från 2026-01-31. Avseende fastighetsägarinvesteringar tar ekonomisk förvaltare tillsammans med teknisk förvaltare och dialog med kund fram ett äskande enligt instruktion. Fastighetsägarinvesteringar utgörs av åtgärder för att förbättra, förnya och anpassa befintliga byggnader eller deras befintliga tekniska system där förändringen inte beror på hyresgästen. Detta inkluderar underhåll som uppfyller kraven enligt riktlinje för komponentredovisning (antagen 2016-03-07). Huvudprincipen är att minst 20 procent av en komponent ska bytas ut för att en underhållsåtgärd ska bli en komponentinvestering, och därmed inte belasta budget för planerat underhåll (vilka ska kostnadsföras direkt). Efter att samtliga åtgärder inom ramen för äskandet registrerats granskar en beredningsgrupp[3] samtliga äskande och remitterar åtgärder till prioriteringsgruppen[4]. Det är prioriteringsgruppen som beviljar vilka åtgärder som ska genomföras inom den tilldelade investeringsramen.

[3] Beredningsgruppen består av enhetschefer för egenägda fastigheter och teknisk förvaltning, verksamhetsspecialist teknisk förvaltning samt energistrateg.

[4] Prioriteringsgruppen består av verksamhetschefer för VO kund och VO teknik, enhetschef för egenägda fastigheter, enhetschef för teknisk förvaltning, energistrateg och controller.

Det finns en motsvarande instruktion för planerat underhåll som gäller från 2026-01-31. Denna tydliggör att det är de tekniska förvaltarna som planerar underhållsåtgärder i enlighet med prioriteringsordning för sina respektive områden. Enhetschefen för teknisk förvaltning godkänner planeringen och sammanställer inkomna förslag till prioriteringsgruppen. Det är prioriteringsgruppen som fattar det slutliga beslutet om vilka åtgärder som beviljas inför ramen för nästa års planerat underhåll.

Det framförs vid intervju att respektive teknisk förvaltare tillsammans med den ekonomiska förvaltaren för ett område har möjlighet att omdisponera ramen för det planerade underhållet om det skulle uppstå behov av omprioriteringar eller oförutsedda händelser. Avseende fastighetsägarinvesteringar är det endast prioriteringsgruppen som har mandat att omfördela investeringsmedel.

Det finns en särskild budget för ytskiktsåtgärder motsvarande 20 kronor per kvadratmeter, så kallad "20-kronan". Budgeten är avsatt för åtgärder såsom målning, golvbyten och andra ytskiktsförbättringar. Detta hanteras separat från den ordinarie prioriteringen av planerat underhåll. Verksamheterna (kund) ges möjlighet att lämna förslag på åtgärder genom fastighetskoordinatorer och vid kundmöten. De ekonomiska förvaltarna planerar insatserna tillsammans med teknisk förvaltning. Flera intervjuade beskriver att potten används för att möta behov som tidigare haft svårt att konkurrera med mer tekniskt och verksamhetskritiskt underhåll, vilket framkommit som ett önskat behov. Åtgärder inom 20-kronan samordnas om möjligt med andra åtgärder för att effektivisera genomförandet. Intervjuade menar att medlen i stor utsträckning används.

Stickprovskommentarer

Det har inom ramen för granskningen genomförts en stickprovskontroll. Syftet är att kontrollera att det finns underhållsplaner upprättade, om åtgärder är uppskattade kostnads- och tidsmässigt, om åtgärder är prioriteringsvärderade, samt att det finns relevant information om lokalerna i fastigheten.

Vi har för stickprovskontrollen begärt ut en lista av samtliga objekt i fastighetssystemet (ca 240 objekt). Vi har kontrollerat underhållsplaner för 20 objekt. För urvalet av objekt har hänsyn tagits till objektets storlek, funktion och geografiska läge. Detta för att urvalet ska ge en spridning som speglar beståndets sammansättning.

En komplett lista för stickprovskontrollen lämnas i bilaga 3.

Av stickprovskontrollen framkommer att relevant information om fastigheternas grunduppgifter finns med i underlagen. Det framgår också att underhållsplanerna i hög utsträckning innehåller bedömda kostnader och förväntad tid för komponenternas tekniska livslängd.

Det är särskilt noterbart att fastighet 17, huvudbyggnad på centralsjukhuset i Kristianstad, innehåller ett betydligt större antal åtgärder än andra fastigheter i urvalet. Det bör noteras att detta var det enskilt största objektet (i kvadratmeter) som ingick i stickprovskontrollen. En intressant notering är dock att sjukhusområde Kristianstad genomgått pilotprojekt där driftorganisationen bedömer tillståndsgrad med hjälp av mobilapp. En mer djupgående kontroll av underhållsplanen visar att denna innehåller betydligt mer detaljerad information på ett stort antal

bedömningar av tillgångarna. Givet att detta är det enskilt största objektet går det inte uteslutande att säga att det är en effekt av pilotprojektet, men det antyder enligt vår mening att arbetssättet varit annorlunda i förhållande till andra underhållsplaner i urvalet.

Trots att ett stort antal åtgärder är införda noteras samtidigt att vissa underhållsplaner håller en ganska översiktlig nivå där flera centrala komponenter saknas. Det framgår med tydlighet från stickprovskontrollen att inventering av åtgärder är en pågående process.

Det framgår att underhållsplanerna håller en långsiktig planeringshorisont. Det framgår dock att planeringen är mest aktiv och detaljerad under de närmast kommande åren, medan omfattningen och kvaliteten i planeringen minskar längre fram i tiden. God praxis inom underhållsplanering är att planerna ska hålla en minst 40-årig horisont. Fastighetssystemet underlättar möjligheten att planera långsiktigt då en åtgärd inte försvinner ur underhållsplanen när den åtgärdas. I stället "reaktiveras" den med ny planeringshorisont. Det långsiktiga perspektivet kan ställas i relation till iakttagelserna i den föregående granskningen där det framgick att underhållsplaneringen inte sträckte sig längre än ca 5 år fram. Detta med en betydligt avtagande omfattning för varje år.

3.2.1. Delbedömning

Delkapitlet avser besvara två frågor varav den första var: *Finns rutiner och processer för att bedöma och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna?*

Det är vår bedömning att det finns processer och rutiner för att bedöma och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna.

Underhållsprocessen är tydliggjord och dokumenterad i ett flertal styrdokument som tar sikte på såväl underhållsprocessen i sig som stöd för uppgifter inom ramen för processen. Det bekräftas vid intervjuer att förvaltningen i stora drag arbetar enhetligt och i linje med det önskvärda läget.

Det är vidare vår bedömning att det är positivt att det tydliggjorts en prioriteringsmodell för fysiska tillgångar. Denna modell fastställer för såväl ansvar som arbetsuppgifter i syfte att göra underhållsplaneringen så relevant som möjligt. Vår bedömning är att värdering av såväl tillståndsgrad som konsekvensgrad ger en god uppfattning av såväl komponenten i sig som dess relevans i planeringen och prioriteringen. I syfte att fungera fullt ut behöver underhållsplanerna kontinuerligt uppdateras för att säkerställa att prioriteringarna ger önskvärd effekt; att rätt åtgärder genomförs i rätt tid.

Vi noterar att nämnden har infört ett system där verksamheterna blir direkt involverade i planeringen av delar av underhållsbudgeten; den så kallade 20-kronan. Detta bedömer vi är positivt då det möjliggör för verksamheterna att själva påverka och prioritera åtgärder som sannolikt annars blivit nedprioriterade.

Delkapitlet avser därtill att besvara revisionsfrågan; *Upprättas underhållsplaner som täcker hela fastighetsbeståndet?*

Det är vår bedömning att det delvis finns underhållsplaner som täcker hela fastighetsbeståndet.

Vi kan konstatera att det finns underhållsplaner för samtliga fastigheter vilka ägs av Region Skåne, likaså att det skett en avsevärd ökning av antalet införda underhållsåtgärder i fastighetssystemet. Vi noterar trots detta att underhållsplanerna inte är heltäckande i dagsläget. Det framgår av såväl stickprovskontrollen som intervjuuppgifter att dokumentationsbehoven av underhållsåtgärder fortsatt behöver öka för att säkerställa heltäckande och styrande underhållsplaner. Ur detta perspektiv bedömer vi det som positivt att pilotprojektet för dokumentering av underhållsbehov genom mobilapp har initierats. Detta anser vi kommer att vara en viktig komponent för den framtida inventeringen, prioriteringen och planeringen av fastighetsunderhållet.

Vi noterar från intervjuer och stickprovskontroll att det finns variation i detaljgrad för planerade underhållsåtgärder. Intervjuade menar att det råder viss otydlighet kopplat till förväntningar på detaljnivån avseende registrering av underhållsåtgärder. Det framförs i sakkontrollen att det finns en struktur för registrering av fysiska tillgångar i nuvarande styrdokument. Men samtidigt framförs att en relevant frågeställning är huruvida denna är ändamålsenlig för underhållsplaneringen och att den är i behov av att ses över. Det framgår samtidigt av intervjuer att det finns ett uppdrag att tydliggöra detaljnivån på underhållsplaneringen. Vi bedömer att det är av vikt att skapa tydlighet i frågan för att säkerställa att det framåtsyftande arbetet blir enhetligt och hanterbart. Avsaknaden av en gemensam och tillräckligt tydlig målbild för detaljnivån på införda underhållsåtgärder riskerar leda till skillnader mellan underhållsplaner, vilket kan bli problematiskt för planeringen och prioriteringen av underhållsåtgärder. Det är därför enligt vår bedömning angeläget att uppdraget om att tydliggöra detaljnivån på underhållsplaneringen fullföljs.

3.3. Uppföljning av underhållsarbetet

Detta delavsnitt ska besvara revisionsfråga fyra; Sker en tillräcklig uppföljning av underhållsarbetet?

Budget och utfall

Budget för fastighetsunderhåll består på ett övergripande plan av tre delar; fastighetsägarinvesteringar, planerat underhåll och reparationer. Det framgår av intervju att principerna för budgettilldelning varierar beroende på vilken del som avses.

Ramen för fastighetsägarinvesteringar bygger enligt uppgift på uppskattning av den underhållsskuld som finns i fastighetsbeståndet. Det framgår av granskningen att ramen ökat under 2025 baserat på nuvarande förutsättningar. Ramökningen har dimensionerats både utifrån behovet och regionfastigheters successivt ökade genomförandekapacitet.

Budget för planerat underhåll grundar sig i första hand på föregående års budgeterade nivåer. Detta räknas upp med en indexkomponent. Vid planering av planerat underhåll utgår regionfastigheter därför från vilka åtgärder som är möjliga att genomföra inom ramen för den tilldelade budgeten. Därvid nyttjas prioriteringsprinciperna för att säkerställa att de högst prioriterade åtgärderna genomförs.

Det framförs vid intervju att ambitionen är att budgettilldelningsprinciperna, i stället för att bygga på föregående års budgetnivå, ska grunda sig på det bedömda behovet enligt underhållsplanerna. Det beskrivs vid intervjuer att arbetet med att bland annat utveckla mobilapplikationen (som kommer möjliggöra mer omfattande dokumentation om underhållsbehovet) kommer bidra till möjligheten att värdera det faktiska budgetbehovet. Detta, menar intervjuade, skulle underlätta motiveringen av budgetbehov. En högre budgettilldelning skulle dock också ställa högre krav på organisationens förmåga att omsätta budget i genomförda åtgärder.

Det framförs vid flertalet intervjuer att det inte görs någon kvantitativ uppföljning av underhållsskulden. Detta beror i huvudsak på att det inte finns tillräckliga data. Den generella uppfattningen är dock att det finns en underhållsskuld, primärt på grund av att fastighetsbeståndet i stora delar är föråldrat.

Av intervjuer framkommer att verksamhetsområde teknik följer upp prognostiserade kostnader för det planerade underhållet den kommande 30-årsperioden. Nedan diagram åskådliggör omfattningen av det årliga ackumulerade underhållsbehovet mellan 2026 och 2056 enligt fastighetssystemet.

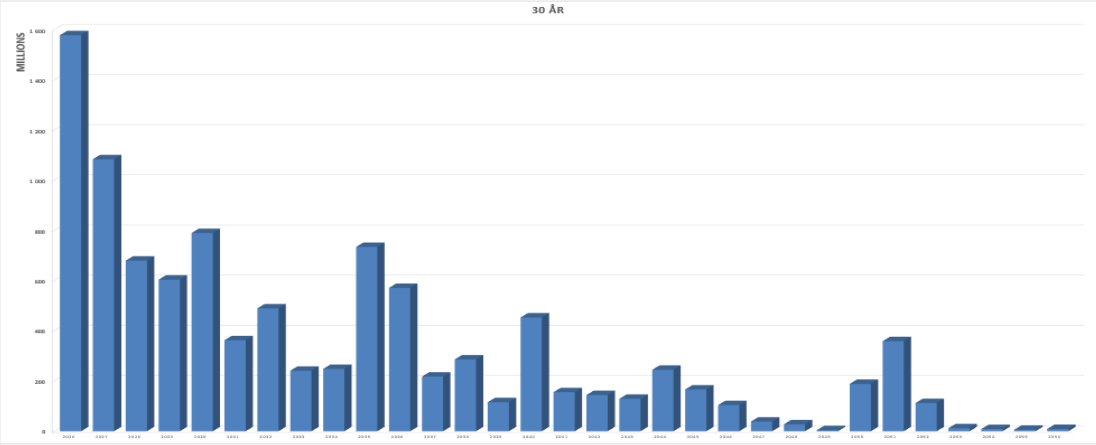


Diagram 1 – totalt värde på planerade åtgärder per år 2026-2056

I underlagen till diagrammet framgår det bedömda behovet baserat på innevarande års (första stapeln) bedömning. Detta uppgår till ca 1,6 miljarder kronor. Dock är värdet för åtgärder som sträcker sig över flera år upptagna under första året i diagrammet. Fördelningen av budget som sträcker sig över flera år framgår därför inte av diagrammet. 2027 uppgår behoven till ca 1,1 miljarder kronor.

I diagrammet nedan presenteras hur stor andel av budget för planerat underhåll respektive fastighetsägarinvesteringar som nyttjas för varje år (2021 – 2025).

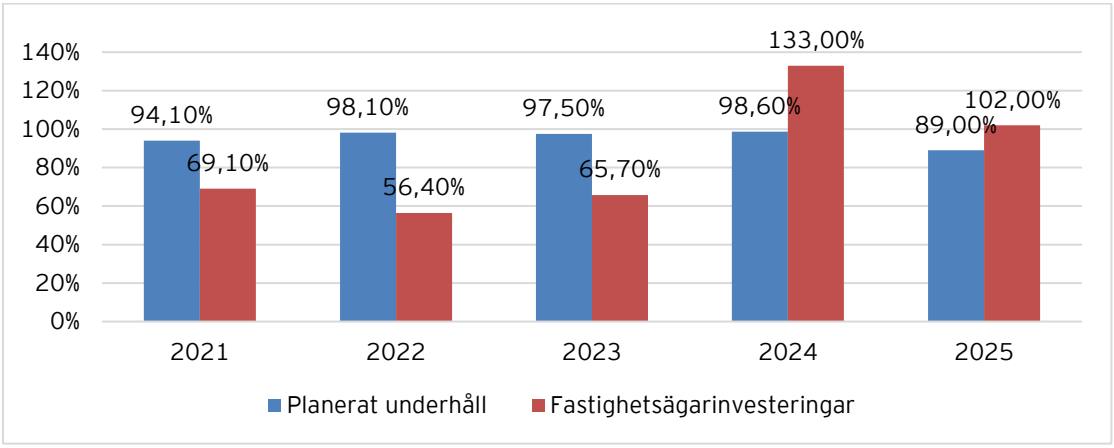


Diagram 2 – budgetutnyttjande för planerat underhåll och fastighetsägarinvesteringar 2021 - 2025

Diagrammet visar att budgetutnyttjandet för fastighetsägarinvesteringar varierade under perioden 2021–2025. Utfallet översteg den tilldelade budgeten 2024 och 2025. Budget för planerat underhåll nyttjas i förhållandevis hög utsträckning. Samtliga värden på såväl budget som utfall redovisas i bilaga 4.

Kostnaderna för reparationer och akut underhåll (felavhjälpande underhåll) har ökat från ca 68 mnkr 2021 till 92,7 mnkr 2023. Därefter minskade utfallet till 80,1 mnkr 2025. Åren 2023 och 2024 översteg utfallet budgeten.

Uppföljning till fastighets- och servicenämnden

Som nämns i avsnitt 3.1 ska målet *Regionfastigheter ska upprätthålla värde och funktionalitet i Region Skånes fastighetsbestånd* följas upp genom Nöjd Kund-index, uppdaterade underhållsplaner på alla sjukhusområden och upparbetad budget för planerat underhåll per år samt kvalitativ analys av resultatet av utförda insatser.

Vi har tagit del av nämndens verksamhetsberättelse för helåret 2025 samt för perioden januari till augusti 2026. Båda verksamhetsberättelser anger föregående års NKI-resultat, att underhållsplaner är uppdaterade på samtliga sjukhusområden samt att budget för planerat underhåll per år är upparbetad. Därtill följer båda verksamhetsberättelser upp kronor per kvadratmeter för drift, tillsyn och avhjälpande underhåll respektive planerat underhåll för innevarande och föregående år. I verksamhetsberättelsen för perioden januari – augusti 2026 anges att nyckeltal för planerat underhåll ligger lägre än budgeterat vilket främst är kopplat till åtgärder efter myndighetsbesiktningar samt komponentutbyte.

Avseende den kvalitativa analysen anger verksamhetsberättelsen för 2025 att det pågår ett omfattande förbättringsarbete inom fastighetsunderhållet och att regionfastigheter utvecklar system, verktyg och arbetssätt för att skapa ett mer proaktivt, datadrivet och långsiktigt fastighetsunderhåll. Det finns ingen motsvarande analys i 2026 års verksamhetsberättelse (jan – aug).

Vi har tagit del av fastighets- och servicenämndens riskanalys och riskhanteringsplan 2024–2026 (senast reviderad 2026-02-27). I dokumentet anges att risker ska värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. Resultatet av sammanvägningen synliggör risknivån (mycket hög risk, hög risk, påtaglig risk och

låg risk). I tabellen nedan följer ett antal exempel på risker med koppling till fastighetsunderhållet. Dessa ingick även i riskanalysen 2025.

Tre av fyra risker i tabellen bedöms hanteras genom så kallad "passiv hantering". Samma tre risker hanterades som passiva även i 2025 års riskanalys och riskhanteringsplan.

Riskbeskrivning 2026	Risknivå 2025	Risknivå 2026	Riskhantering 2026
Risk för felprioritering samt ekonomisk begränsning av planerat underhåll på grund av hög andel äldre byggnader i fastighetsbeståndet.	Påtaglig.	Påtaglig.	Passiv: etablerad riskhantering finns. Hanteras inom fastighets-förvaltningsprocessen.
Risk för ökad underhållsskuld på grund av otillräckliga investeringsmedel och andra resurser.	Hög.	Påtaglig. Ramen för planerat underhåll har ökat vilket leder till att risknivån bedöms ha minskat något.	Passiv: etablerad riskhantering finns. Hanteras inom fastighetsdriftsprocessen tillsammans med fastighets-förvaltningsprocessen
Risk för att inte nå en ekonomi i balans med budget på grund av besparingskrav, vilket kan leda till bristande fastighetsunderhåll eller besparingar på personalen.	Påtaglig.	Låg.	Passiv: etablerad riskhantering finns. Hanteras inom förvaltnings-ekonomiprocessen.
Risk för att överlämning från projekt till förvaltning och drift inte genomförs enligt rutin. Konsekvensen riskerar vara allvarlig då det påverkar förvaltning och drift kort- och långsiktigt och riskerar ökade kostnader eller bristande underhåll.	Påtaglig.	Hög.	Aktiv: bevakas. För 2026 kommer en ny uppföljning av efterlevnaden av överlämningsprocessen för basprojekt att utföras.

De risker som hanteras aktivt ska följas upp inom ramen för riskanalys- och riskhanteringsprocessen minst en gång per år. Vi har tagit del av uppföljning av riskanalys- och riskhanteringsprocessen 2026 per september. Enligt uppföljningen återstår den höga riskvärderingen gällande *risk för att överlämning från projekt till förvaltning och drift inte genomförs enligt rutin*. Det anges att en handlingsplan för överlämningsprocessen för basprojekt har tagits fram. En förbättringsåtgärd är att arbeta igenom återstående prioriterade åtgärder som framgår i handlingsplanen.

Genomgång av fastighets- och servicenämndens protokoll 2025 och 2026 (till och med september) visar att nämnden återkommande tar del av verksamhetsinformation från regionfastigheter samt status för strategiska projekt. Därtill tar nämnden vid flertalet sammanträden del av återrapporteringar gällande strategiska investeringar (inklusive projektrapporter) samt ekonomisk månadsuppföljning med prognos. Det förekommer även att nämnden tar del av information gällande fastighetsägarinvesteringar.

Dialog med verksamheterna

Det finns fastighetskoordinatorer för varje sjukhusområde som är utsedda kontaktpersoner för hyresgästerna. Det är främst de ekonomiska förvaltarna som har kontakt med hyresgästerna.

Dialogen med hyresgästerna sker på flera plan och följer en mötesstruktur på operativ, taktisk och strategisk nivå. De operativa mötena hålls vanligtvis månadsvis mellan ekonomisk förvaltare och fastighetskoordinator och omfattar bland annat planeringen av nästkommande års underhåll. Taktiska möten hålls vanligtvis kvartalsvis mellan chef för de ekonomiska förvaltarna och motsvarande kundrepresentant. Syftet är att hantera frågor som inte har kunnat lösas på operativ nivå. På strategisk nivå behandlas frågor som exempelvis behöver lyftas till politisk nivå. Periodiciteten för mötena kan variera mellan de geografiska områdena.

Intervjuade upplever överlag att det finns en god dialog mellan förvaltarna och hyresgästerna. Det framkommer dock vid intervjuer att det, trots utsedda fastighetskoordinatorer, finns svårigheter att fånga upp verksamheternas synpunkter. Intervjuade förvaltare upplever att all information inte förmedlas vidare av fastighetskoordinatorerna och bedömer att detta kan vara en bakomliggande orsak till att NKI-mätningar ännu inte har uppnått önskad nivå. Det framförs vid flertalet intervjuer att de tekniska- och ekonomiska förvaltarna uppmuntrar alla former av åsikter och synpunkter från verksamheterna. Detta har förmedlats till fastighetskoordinatorerna.

Kundnöjdhetsmätningar

Regionfastigheter genomför årligen en kundundersökning (NKI-mätning) i syfte att kartlägga hur Region Skånes verksamheter upplever regionfastigheters service och de lokaler där de bedriver sin verksamhet. Undersökningen har genomförts sedan 2019, med undantag för år 2020 och 2023. Det finns en instruktion för årlig NKI-undersökning som innehåller en årsplan för genomförandet av NKI-mätningen.

Vi har tagit del av resultatet från mätningen 2025. Resultatet baseras på 683 av 1305 besvarade enkäter, vilket motsvarar en svarsfrekvens på ca 55 procent.

Svaren på frågorna räknas om till ett betyg på skalan 0–100. Följande två sammanvägda index tas fram:

- Totalindex: baseras på NKI, sammanfattande lokalbetyg (lokalernas inre miljö, utformning och utemiljön) samt ansvarsfördelningen.
- Nöjdkundindex (NKI): NKI baseras på servicekvaliteterna kunddialog, skötsel och underhåll av lokalerna, felanmälan, övrig drift, personlig service och skötsel av utemiljön.

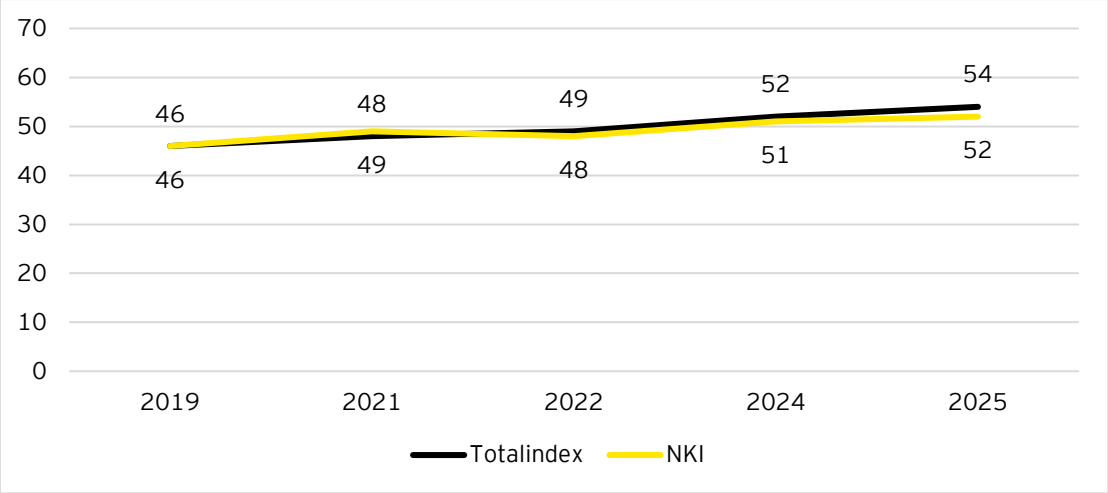


Diagram 3 – NKI-resultat över tid

Både totalindex och NKI har ökat sedan 2019. Totalbetyget för NKI är 52 år 2025. Vid jämförelse med 99 andra offentliga lokalförsörjningsorganisationer 2025 placerar sig regionfastigheter i den nedre kvartilen, på plats 82 av 100.

Helhetsbetyget för varje servicekvalitet som mäter NKI redovisas i tabellen nedan. I betyget ingår både egenägda fastigheter och inhyrda lokaler.

Servicekvalitet och NKI	2025	2024
Kunddialog (inflytande och lyhördhet)	54	53
Skötsel och underhåll av lokalerna	54	53
Felanmälan	55	54
Övrig drift	64	62
Personlig service	64	63
Skötsel av utemiljön	66	63
NKI	52	51

Tabell 1 - Resultat per servicekvalitet 2024-2025

Skötsel av utemiljön har fått högst betyg 2025. Lägst betyg har kunddialog samt skötsel och underhåll av lokalerna, även om betyget på båda servicekvaliteterna har ökat sedan 2024. Tabellerna nedan redovisar resultaten för de påståenden som ligger till grund för helhetsbetyget för kunddialog respektive skötsel och underhåll av lokaler. Resultaten för 2025 jämförs med motsvarande resultat för 2024.

Påstående kunddialog	2025	2024
Hänsynen till era önskemål om skötsel av era lokaler	56	53
Hänsynen till era önskemål om anpassning av lokalerna till er verksamhet	53	52
Vilja och initiativ att ta reda på era synpunkter/önskemål	55	54
Hänsynen till era önskemål om underhåll av era lokaler	52	51
Dina möjligheter att påverka den långsiktiga planeringen av underhållsåtgärder	56	57
Helhetsbetyg kunddialog	54	53

Tabell 2 - Resultat för kunddialog 2024-2025

Helhetsbetyget för kunddialog ökade marginellt från 53 år 2024 till 54 år 2025. Störst var förbättringen för hänsynen till era önskemål om skötsel av era lokaler, medan hänsynen till era önskemål om underhåll av era lokaler fick lägst betyg. Sedan 2019 har helhetsbetyget för kunddialog ökat från 40 till 54.

Påstående skötsel och underhåll	2025	2024
Löpande underhåll av lokalerna	50	48
Hur snabbt fel och skador i lokalerna åtgärdas	54	54
Kvalitet på reparationer	62	61
Helhetsbetyg skötsel och underhåll	54	53

Tabell 3 - Resultat för skötsel och underhåll av lokaler 2024-2025

Likt kunddialog ökade betyget jämfört med 2024. År 2025 fick *löpande underhåll av lokalerna* lägst betyg.

Av intervju framkommer att resultaten i undersökningen kan brytas ner per sjukhusområde och förvaltning.

Instruktion för årlig NKI-undersökning innehåller en matris med aktiviteter som ska genomföras efter genomförd undersökning. Matrisen anger en beskrivning av aktiviteten, vem som är ansvarig, hur aktiviteten ska dokumenteras samt när den senast ska genomföras. Nedan följer några exempel på aktiviteter som ska genomföras enligt matrisen:

- Förvaltare/ekonomisk förvaltare ska kontakta de kunder som önskat återkoppling på fritextkommentarer.
- Enhetschef/driftområdeschef ska analysera enhetens resultat tillsammans med sina medarbetare och ta fram aktiviteter utifrån resultatet.
- Enhetschef för inhyrda lokaler/egenägda fastigheter ska presentera årets resultat på det taktiska kundmötet.
- Verksamhetsområdeschef ska leda analys, reflektion och uppföljning i VO:s ledningsgrupp utifrån framtagna/pågående aktiviteter. VO-chef ska även återkoppla handlingsplan för NKI-arbete till regionfastigheters ledningsgrupp.

- Enhetschef inhyrda lokaler/egenägda fastigheter ska presentera handlingsplan på det taktiska kundmötet.

3.3.1. Delbedömning

Delkapitlet avser besvara frågan; *Sker en tillräcklig uppföljning av underhållsarbetet?*

Det är vår bedömning att det sker en tillräcklig uppföljning av underhållsarbetet.

Det framgår av granskningen att det finns en systematik för dialogen med verksamheterna (hyresgästerna). Det är positivt att nämnden årligen följer upp verksamheternas nöjdhet med lokalerna och servicen. Trots att det uppvisas en svag positiv trend noterar vi att resultaten ligger på en ganska jämn nivå mellan åren. Det är noterbart att resultaten placerar regionen i den lägsta kvartilen i jämförelse med andra lokalförsörjningsorganisationer.

Vi har i de tidigare delbedömningarna noterat att fastighets- och servicenämnden utvecklats avsevärt i förhållande till tidigare granskning. Dock noterar vi att budgettilldelningsprinciperna för planerat underhåll (ej FÄI), likt i granskningen från 2019, fortsatt bygger på tidigare års budgetnivå, i stället från att utgå från det bedömda behovet av underhållsåtgärder. Vi ges förklaringen att detta till del beror på att underhållsplanerna inte är tillräckligt kompletta för möjligheten att värdera det faktiska budgetbehovet. Därtill framförs att det inte nödvändigtvis hade varit möjligt att omsätta en mer omfattande budget i praktiken. Det är, trots dessa invändningar, vår bedömning centralt att över tid övergå till principen att behoven ska styra motiveringen av budget. Detta för att säkerställa att uppnå målsättningen om fastigheternas kvalitativa skick. Oaktat om det är möjligt eller ej att göra detta med nuvarande förutsättningar bör det enligt vår mening vara nämndens ambition.

Det noteras i granskningen att nämnden inte följer upp underhållsskulden. Vi anser inte nödvändigtvis att detta bör vara ett krav då det kan vara ett trubbigt nyckeltal. Vår uppfattning enligt intervjuer och kontroll av underhållsbehovet i diagram 1 är att det sannolikt finns en betydande underhållsskuld. Detta är dock inte att säga att underhållsskulden fullt ut kan kvantifieras utifrån bara dessa parametrar. Det skulle kräva en mer djupgående analys och kvalitetssäkring av underlagen.

4. Slutsats

Syftet med granskningen har varit att bedöma om fastighets- och servicenämnden säkerställer ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll. Vår sammanfattande bedömning är att fastighets- och servicenämndens säkerställer ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll. Det finns dock fortsatt utvecklingspotential för att uppnå den önskvärda målbilden.

Nämnden har fastställt förväntningarna på den kvalitativa standarden inom fastighetsbeståndet. Målen är enligt vår mening nedbrutna på ett relevant sätt och är välkända inom organisationen.

Det framgår av granskningen att det för underhållsprocessen utvecklats en tydlighet och enhetlighet kring arbetssättet för identifiering, prioritering och planering av underhållsåtgärder. Det finns underhållsplaner för hela beståndet och det utvecklade arbetssättet har väsentligt ökat antalet upptagna insatser. Likaså finns det adekvata och funktionella systemstöd för planeringen och genomförandet av fastighetsunderhållet.

Vi noterar dock att det råder skillnader både i antalet registrerade åtgärder och i detaljnivån på informationen om åtgärder i underhållsplanerna. Det kommer enligt vår bedömning att ta tid att upprätta heltäckande underhållsplaner. Ur detta perspektiv ser vi positivt på det pilotprojekt med mobiltelefonapp som verktyg för dokumentering av underhållsbehov på plats. Stickprovskontrollen antyder en god effekt av arbetssättet genom analys av underhållsplaner avseende sjukhusområde Kristianstad.

Det framgår av granskningen att det, trots vissa tydliggjorda principer, finns skillnader i detaljnivån för införda åtgärder i underhållsplanerna. Detta är enligt vår erfarenhet ett mognadsproblem. När fokus ligger på att identifiera och dokumentera underhållsbehov skapas vanligtvis en diskrepans mellan förvaltare och/eller områden avseende detaljnivån för registrering av tillgångar i underhållsplan. Det framförs vid intervju att det finns ett internt uppdrag att tydliggöra förväntningarna på detaljnivån. Vår bedömning är att detta är angeläget att fullfölja i syfte att skapa en enhetlig syn på dokumenteringen av tillgångar och underhållsåtgärder.

Det framkommer att budgettilldelningsprinciperna för planerat underhåll (ej FÄI) är densamma som vid granskningen 2019. Budget bygger primärt på föregående års nivå med indexuppräkning. Detta i stället för att bygga på det bedömda behovet enligt underhållsplanerna. I syfte att säkerställa att underhållsprocessen uppfyller de kvalitativa målsättningarna för fastigheterna anser vi att äskande av underhållsbudget i första hand ska grunda sig på det bedömda behovet. Prioriteringarna ska enligt vår mening utgå från vilka åtgärder som är nödvändiga att fullfölja för målbilden. Inte på vilka åtgärder som behöver skjutas upp, vilket snarare bidrar till en ökad underhållsskuld. Det är därvidlag vår bedömning att det sannolikt redan finns en betydande underhållsskuld.

Det är vidare vår bedömning att uppföljningen och den interna kontrollen är tillräcklig. Det finns en tydlig koppling mellan nämndens mål och uppföljningen genom NKI. Vår analys av NKI-mätningarna är att det är positivt att resultaten kontinuerligt ökar, men att de fortsatt ligger på förhållandevis låga nivåer.

Shape the future with confidence

Sammantaget vill vi framföra att fastighets- och servicenämnden tagit stora kliv framåt i jämförelse med granskningen 2019. I allt väsentligt bedömer vi att strukturen och processerna håller god kvalitet. De lämnade rekommendationerna syftar till att fortsatt utveckla nuvarande metodik.

Revisionsfråga	Svar
Har den kvalitativa standard som fastigheter ska upprätthålla fastställts?	*Nämnden bedöms på ett ändamålsenligt sätt ha fastställt den kvalitativa standard som fastigheter ska upprätthålla.* Den kvalitativa standarden är tydliggjord i ett flertal styrdokument. Uppdraget är att upprätthålla robusta och driftsäkra fastigheter med hänsyn tagen till livscykelperspektivet. Den kvalitativa standarden är känd inom organisationen.
Finns rutiner och processer för att bedöma och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna?	*Nämndens arbete med rutiner och processer för att bedöma och prioritera underhållsbehovet på fastigheterna bedöms som ändamålsenlig.* Det finns såväl processbeskrivningar som tydliga arbetsuppgiftsfördelning vilka enligt vår bedömning följs. Det finns därtill tydliggjorda principer för prioriteringar vilka är inarbetade i arbetssättet för identifiering, dokumentering och bedömning av tidsram för åtgärden.
Upprättas underhållsplaner som täcker hela fastighetsbeståndet?	*Nämndens arbete med att upprätta underhållsplaner som täcker hela fastighetsbeståndet bedöms som inte helt ändamålsenligt.* Vi bedömer att det finns underhållsplaner för samtliga fastigheter. Vår bedömning är dock att inte samtliga underhållsplaner är heltäckande. De är dock stadigt växande vilket är det viktigaste.
Sker en tillräcklig uppföljning av underhållsarbetet?	*Nämndens uppföljning av underhållsarbetet bedöms som tillräckligt.* Nämnden följer årligen upp verksamheternas nöjdhet med lokalerna och servicen. Vi noterar dock att resultatet påvisar fortsatt behov av arbete. Nämnden följer inte upp underhållsskulden. Även om vi inte anser att detta bör vara ett krav ser vi samtidigt att det sannolikt finns en betydande underhållsskuld.

Av genomförd granskning rekommenderas fastighets- och servicenämnden att:

- Ytterligare tydliggöra vilken detaljnivå som ska tillämpas för tillgångar och underhållsåtgärder i underhållsplanerna.
- I första hand motivera budgetäskande för planerat underhåll baserat på det bedömda behovet enligt underhållsplanerna.

Shape the future with confidence

Malmö, 5 november

Linus Aldefors
Certifierad kommunal revisor, EY

Tilda Nilsson
verksamhetsrevisor, EY

Malin Lundberg
Certifierad kommunal revisor, EY

Bilaga 1 - Källförteckning

Intervjuade funktioner

- Ekonomichef regionfastigheter
- Chef verksamhetsområde kund
- Enhetschef förvaltning egenägda fastigheter
- Ekonomisk förvaltare Kristianstads sjukhusområde
- Ekonomisk förvaltare Ystad lasarett och Trelleborgs sjukhus
- Ekonomisk förvaltare Hässleholms sjukhus och Landskrona lasarett
- Ekonomisk förvaltare Helsingborgs sjukhusområde
- Ekonomisk förvaltare Skånes universitetssjukhus Malmö
- Ekonomisk förvaltare Skånes universitetssjukhus Lund
- Chef verksamhetsområde teknik
- Processledare teknisk förvaltning
- Enhetschef teknisk utveckling
- Verksamhetsspecialist teknisk förvaltning
- Teknikförvaltare Hässleholm och Kristianstad
- Teknikförvaltare Trelleborg och Malmö
- Teknikförvaltare Ystad
- Teknikförvaltare Trelleborg
- Teknikförvaltare Landskrona, brandskyddssamordnare
- Teknikförvaltare Helsingborg, brandskyddssamordnare
- Teknikförvaltare Hässleholm
- Teknikförvaltare Lunds sjukhusområde, brandskyddssamordnare
- Teknikförvaltare Malmö
- Driftområdeschef Malmö
- Driftområdeschef Kristianstad

Analyserade dokument

- Organisationsschema
- Projektportfölj
- Fastighets- och servicenämndens verksamhetsberättelse 2025
- Fastighets- och servicenämndens verksamhetsplan och budget 2026
- Fastighetsägarstrategi
- Handlingsplan 2025–2030 för Region Skånes fastighetsägarstrategi samt Strategi för en grön infrastruktur i Region Skåne
- VO tekniks mål och prioriterade områden
- VO teknik uppdrag och utveckling
- Anvisning Faciliate för teknikförvaltare
- Riskanalys och riskhanteringsplan 2024–2026

- Instruktion för bestämning av intervall för utbyte av komponenter
- Instruktion för planering och prioritering av planerat underhåll
- Instruktion för registrering av åtgärder och äsk i Faciliate
- Instruktion planering för utbyte av stammar och markförlagda ledningar
- Prioriteringsmodell för fysiska tillgångar
- Processkarta identifiera och registrera underhållsbehov
- Riktlinje för komponentredovisning
- Processkarta för planerat underhåll
- VO fastighetsdrift målbeskrivning och målnivåer
- VO fastighetsdrift uppdragsbeskrivning
- VO fastighetsdrift ekonomisk modell
- VO fastighetsdrift metoder för uppföljning
- Utfall och budget för planerat underhåll 2021–2025, fastighetsägarinvesteringar 2021–2026 och reparerande underhåll 2021–2026
- Prognostiserat planerat underhåll 2026–2056
- Instruktion för årlig NKI-undersökning
- Instruktion för beställarens uppföljning av projekt i Antura
- NKI 2025 resultat
- Processkarta för fastighetsägarinvestering
- Budgetanvisningar 2026 och 2027
- Fastighets- och servicenämndens sammanträdesprotokoll 2025 och 2026 (t.o.m. september)
- Stickprov – underhållsplaner för 20 objekt (se bilaga 3)

Bilaga 2 - Revisionskriterier

4.1. Kommunallag (2017:725)

Det är enligt 6 kap. 1 § styrelsens uppgift att leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnder. Kommunstyrelsen ska, enligt 6 kap. 2 §, uppmärksamt följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunallagens 6 kap 6 § anger att nämnderna inom sitt ansvarsområde ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer, samt i enlighet med lagar och författningar som gäller för verksamheten.

4.2. SKR:s skrift Statusbedömning av fastigheter (2018)

I denna rapport utgör delar av skriften *Statusbedömning av fastigheter* ett revisionskriterium och ska ses som ett exempel på hur en systematisk underhållplanering kan se ut och ett exempel på praxis inom området. Kriteriet ska därför inte tolkas som lagkrav eller myndighetskrav.

SKR tog under 2018 fram en stödskrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen. Framtagandet av skriften initierades och finansierades av Offentliga fastigheter[5]. Nedan presenteras utvalda delar av skriften som bedöms relevanta för rapportens syfte.

Underhållsplanering

Avseende underhållsplanering anges att det bör finnas planer på både kort och lång sikt. En långsiktig plan ger en grov bild av underhållsinsatser som behövs, och ungefär när i tid de kan tänkas utföras. Detta bedöms ge en bättre bild över de kostnader som kommer uppstå, vilket ger bra grund och förutsättningar för organisationen. Den kortsiktiga planen bör vara mer detaljerad och utgör en grund för att planera utförande av åtgärder.

På vilken sikt underhållsplaner ska tas fram bör fastställas av organisationen. Ett riktmärke som anges är livslängden på komponenter eller system som finns i beståndet. En generell uppskattning baserat på exempel på brukstider för komponenter och system är 40 år.

Underhållsplanering syftar till att skapa ett förbyggande underhåll, för att minska det akuta (löpande) underhållet. Skriften anger några exempel på fördelar med att planera underhållet,

- Möjlighet att identifiera och tidigare börja planlägga omfattande projekt tvärs över organisationen, exempelvis för att optimera inköp och projektledning.

[5] Sveriges Kommuner och Regioner, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter

- Att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser.
- Att synliggöra reellt underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.

Överordnad statusbedömning

En överordnad statusbedömning kan genomföras i syfte att få en samlad bild av fastighetsbeståndet, som sedan kan ligga till grund för mer detaljerade genomgångar av prioriterade byggnader.

Vid denna typ av statusbedömning bör även tillståndet bedömas, men på ett mindre detaljerat sätt även vad som beskrivits ovan. Den överordnade tillståndsgrunden kan bedömas genom att värdera tillstånd och risken för skador. För detta krävs att man bestämmer vilka kategorier som ska bedömas (byggnadsdelar och system). För varje kategori bör tillstånd, konsekvens bedömas samt anges vilka åtgärder som bör vidtas. Åtgärderna bör i sin tur prioriteras.

Baserat på detta kan en sammanställning av byggandens tillståndsgrad göras.

4.3. Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut

Fastighets- och servicenämndens verksamhetsplan och budget 2026

Verksamhetsplanen anger regionfastigheters uppdrag. Detta är att:

> *Regionfastigheter ska förvalta och utveckla robusta och hållbara fastigheter samt tillhandahålla funktionella lokaler för Region Skånes verksamheter – idag och i framtiden.*

Verksamhetsplanen anger nedan mål:

> *Regionfastigheter ska upprätthålla värde och funktionalitet i Region Skånes fastighetsbestånd.*

Målet ska följas upp genom:

- *Region Skånes verksamheters skattning av lokalernas funktionalitet, Nöjd Kund-index – målnivå 2026: NKI 56*
- *Uppdaterade underhållsplaner på alla sjukhusområden och upparbetad budget för planerat underhåll per år*
- *Kvalitativ analys av resultatet av utförda insatser.*

Fastighetsägarstrategi för Region Skåne

Syftet med strategin är att skapa stabilitet, effektivitet och fastställa den strategiska inriktningen för Region Skånes egenägda fastighetsbestånd samt externt inhyrda fastigheter. Det betonas i strategin att fastighetsägandeskap är ett långsiktigt åtagande.

I fastighetsägarstrategin framgår att:

- Region Skåne ska uppfylla relevanta standarder och regler för fastigheter

- Standarder ska kontinuerligt utvecklas för att säkerställa rätt kvalitet och funktion utifrån verksamhetens behov
- Standardisering ska bidra till:
    - effektiv planering, byggnation och förvaltning
    - minskad risk för felaktig kravställning
    - bättre anpassning till användarbehov
    - förenklad drift och underhåll

Bilaga 3. Stickprov

Utvalda objekt för stickprovskontroll

1. Wallenberglaboratoriet – Malmö
2. Diagnostiskt centrum – Malmö
3. By 59 Jan Waldenströms gata 65 – Malmö
4. Plastikkirurgisk klinik – Malmö
5. Strålbehandling By 1307 – Lund
6. Öronklinik – Lund
7. Byggnad 52 – Lund
8. Huvudbyggnad, H&H, Psyk (BUP) – Lund
9. Byggnad 11-12-13 – Lund
10. Block A – Landskrona
11. Psyk, BUP, vuxenpsyk – Landskrona
12. Vårdbyggnad och kapell, BY03+04 – Ystad
13. Teknisk service, B12 – Ystad
14. Vårdbyggnad, B17 – Ystad
15. Logopeder, rehab, dialys mm – Trelleborg
16. Vårdbyggnad – Trelleborg
17. Huvudbyggnad centralsjukhuset – Kristianstad
18. Ambulanscentral – Kristianstad
19. Psyk, By38 / ingång G – Hässleholm
20. Ställverk/reservkraft – Hässleholm

I stickprovet kontrollerar vi (information inom parentes är för att tydliggöra var informationen finns i stickprovstabellen):

- Antalet införda åtgärder (Antal åtg.)
- Kostnadsomfattning av införda underhållsåtgärder inom 5 år (kostn. 5 år)
- Bortre år för planerad underhållsåtgärd (Antal år)
- Hur stor andel av planerade åtgärder är tids- och kostnadsbedömda (Andel tid/kostn.)
- Hur stor andel av planerade åtgärder som är bedömda enligt tillstånds- och konsekvensgrad (Andel prio)
- Om samtlig relevant information om fastigheter finns registrerad avseende adress, beskrivning, yta och byggnadsår (Info)

Objekt	Antal åtg.	Antal år	Kostn. 5 år	Andel tid/kostn.	Andel prio	Info
1	41	2042	27,9 mnkr	100 %	88 %	✓
2	413	2050	72,4 mnkr	100 %	99 %	✓
3	8	2036	0,5 mnkr	100 %	100 %	✓
4	214	2045	108,9 mnkr	99 %	99 %	✓
5	267	2052	14,7 mnkr	98 %	99 %	✓

6	102	2046	48,8 mnkr	99 %	94 %	✓
7	199	2047	46,3 mnkr	95 %	97 %	✓
8	148	2044	54,2 mnkr	96 %	99 %	✓
9	39	2041	1,7 mnkr	98 %	95 %	✓
10	148	2067	11,2 mnkr	100 %	83 %	✓
11	164	2056	12,9 mnkr	100 %	88 %	✓
12	127	2050	24,5 mnkr	73 %	89 %	✓
13	84	2050	13,7 mnkr	79 %	87 %	✓
14	291	2060	114,2 mnkr	74 %	93 %	✓
15	131	2047	31,8 mnkr	99 %	79 %	✓
16	91	2050	10,6 mnkr	89 %	90 %	✓
17	2432	2060	229,3 mnkr	99 %	76 %	✓
18	80	2046	1,3 mnkr	100 %	99 %	✓
19	93	2050	37,6 mnkr	100 %	95 %	✓
20	93	2064	0 kr	100 %	100 %	✓

Bilaga 4 – Budget och utfall

Fastighetsägarinvesteringar

År	2021	2022	2023	2024	2025
Budget (tkr)	411 000	384 000	414 000	378 000	580 000
Utfall (tkr)	284 178	216 689	272 069	501 118	592 451

Planerat underhåll

År	2021	2022	2023	2024	2025
Budget (tkr)	140 035	147 335	147 964	152 520	156 689
Utfall (tkr)	131 819	144 529	144 299	150 429	139 457

Reparationer och akut underhåll (felavhjälpande underhåll)

År	2021	2022	2023	2024	2025
Budget (tkr)	74 564	85 010	76 159	68 199	110 230
Utfall (tkr)	67 978	77 166	92 653	86 635	80 678