locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

§ 3 Information från fastighetsförvaltningens förvaltningschef

Fastighet- och servicenämnden 2022-09-29



Statusrapport förvaltning

2022-09-29



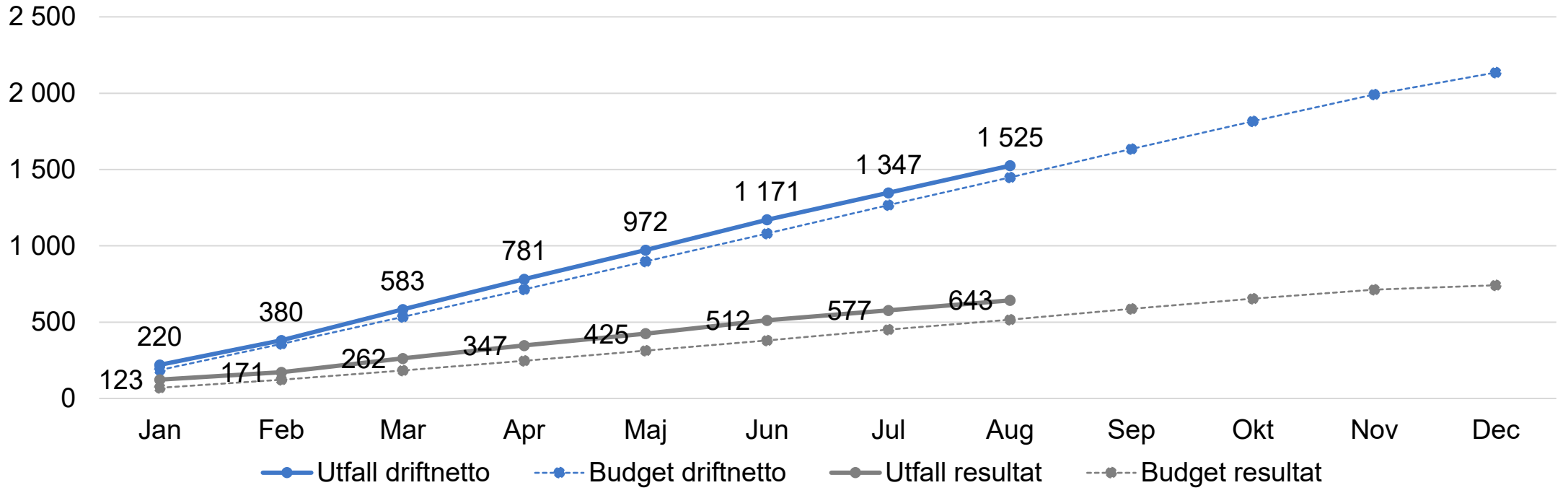
locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Ekonomi

Resultat och driftnetto jan-mar 2022*

Driftnetto och resultat i jämförelse med budget (mkr)



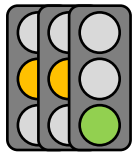
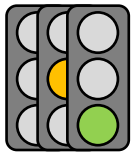
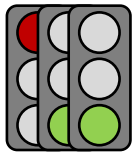
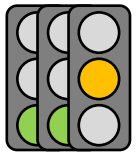
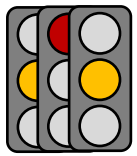
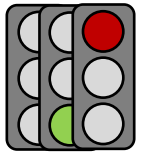
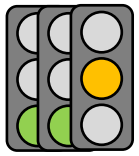
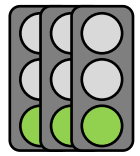
- Driftnetto och resultat enligt plan.

*Endast fastigheterna

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Drift och kundrelation: US och sjukhus

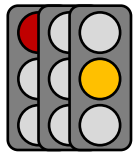
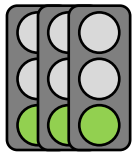
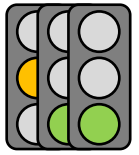
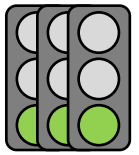
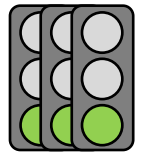
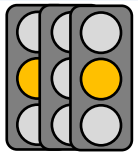
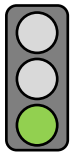
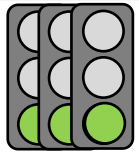
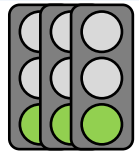
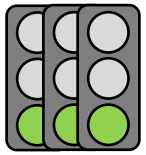
Statusindikationer (trafikljus) per januari, mars och augusti

	Karolinska Solna	Karolinska Huddinge	Sjukhus Nord	Sjukhus Syd
Drift				
	• Stort arbete med avetablering, avslut av ärenden och ekonomisk reglering av tidigare driftentreprenör.	• Fungerar bra.	• Fungerar bra	• Antal öppna ärenden ökat och vi har dialog med driftentreprenören
Kundrelation				
	• Sena programändringar påverkar projekten i tid, kostnad och skapar viss irritation.	• Rekrytering till förvaltning och projekt pågår. God relation med Karolinska och SLSO men de förväntar sig snabbare hantering.	• Fungerar bra. Omförhandlingar av hyror påverkar samarbetet.	• Fungerar bra. Dock visst missnöje pga. störningar från projekt.

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

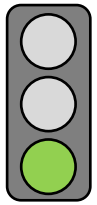
Drift och kundrelation: Akutsjukhus

Statusindikationer (trafikljus) per januari, mars och augusti

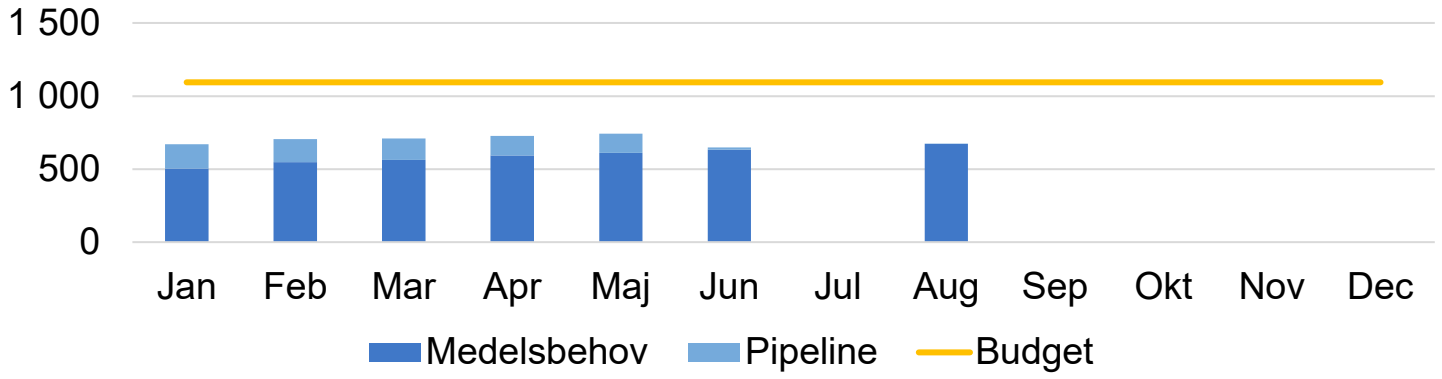
	Södersjukhuset	Danderyds sjukhus	Norrtälje sjukhus	S:t Görans sjukhus	Södertälje sjukhus
Drift					
	• Nytt driftavtal, börjar den 1 feb 2023. Många öppna ärenden pga. brister från besiktningar.	• Modernisering av hiss som används mycket tar tid pga brist på reservdelar.	• Fungerar bra	• Fokus på implementering av ny driftentreprenör (Coor) from 1 dec 2022.	• Fortsatta möten med Skanska för att släcka garantiärenden vilket fortfarande är en del av de öppna ärendena.
Kundrelation					
	• Bra samarbete, dock utmanande med många projekt på gång.	• Fungerar bra.	• Fungerar mycket bra	• Tät och bra dialog med kunderna.	• Fungerar mycket bra. Ny tf. Vd hos kund.

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

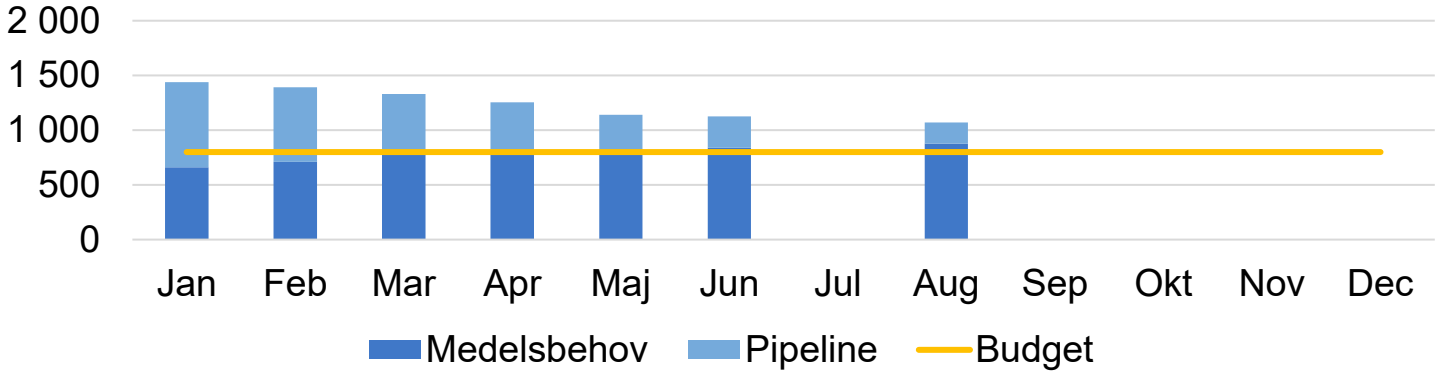
Investeringar



Investeringar, specificerade (över 100 mkr)



Investeringar, ospecificerade (under 100 mkr)



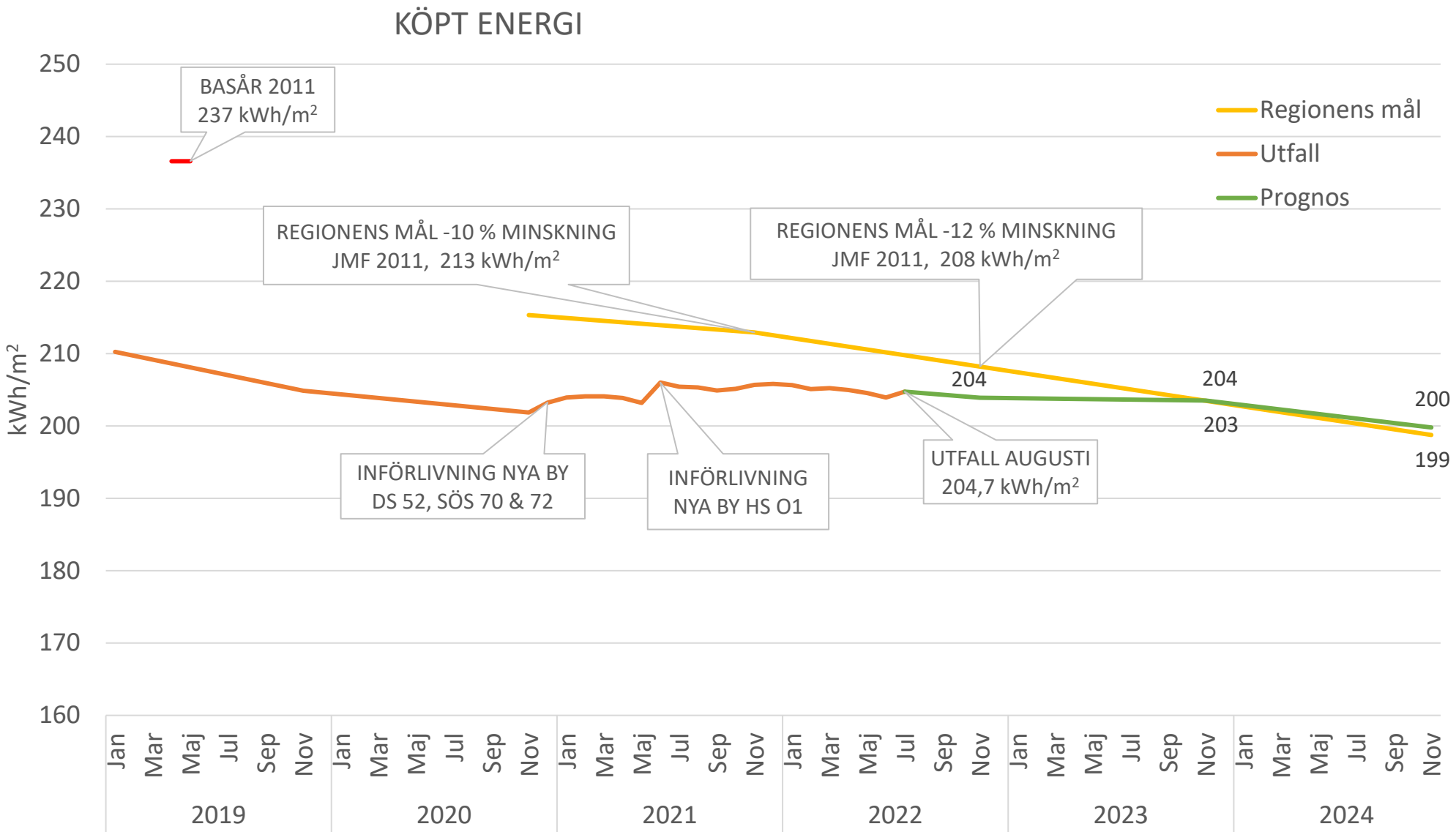
Kommentarer 19 Sept

- Total investeringsbudget är 1900 mnkr
- De specificerade investeringarna går under budget pga. vissa delar i projekten är förskjutna i tiden
- De ospecade går enligt plan

ENERGIUPPFÖLJNING– AUGUSTI

REGIONENS MÅL 2022, MINSKAD ENERGIANVÄNDNING MED -12 % JMF 2011 SER UT ATT NÅS ENLIGT PROGNOS.

- Energianvändningen är upp 0,8 kWh/m² i augusti jämfört med föregående månad och ligger nu på 204,7 kWh/m².
- Månadens utfall motsvarar en minskning med 13,5 % jämfört med basåret 2011.
- Fler energieffektiviseringsprojekt behöver initieras för att kunna nå de långsiktiga energimålen



Locum sammanlagda skillnad i köpt energi senaste månaden fördelad per energislag:

ENERGISLAG	kWh/m²
VÄRME	- 0,1
KYLA	+ 1,0
EL	- 0,1
TOTALT	**+ 0,8**

Elbesparande åtgärder

- Fast elprisavtal 2023-2024
- Förbrukning ca 240 GWh
- Kostnad 2022 ca 234 mkr och 2023 230 mkr

Drift-/Energioptimering

Ett kontinuerligt arbete som genomförs av våra driftentreprenörer i samråd med verksamheterna.

- ✓ Drifttider är rätt inställda utifrån verksamhetstider. Sparar fläkt- och pumpel.
- ✓ Ventilationsaggregat har rätt inställda tryck- och flödesbörvärden. Sparar fläkt- och pumpel.
- ✓ Temperaturer i kylanläggningar håller rätt nivåer. Sparar el till kyla.
- ✓ Arbeta med pumpstopp utifrån säsong. Sparar pumpel.
- ✓ Minska på el till apparater, fläktar, pumpar, belysning och kylmaskiner under tiden byggnader eller avdelningar tomställs.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Elbesparande åtgärder

Fastighetsinitierade investeringar

Genom vårt systematiska energiarbete som utgår ifrån våra objektspecifika energiplaner har vi genomfört många elbesparande åtgärder och kommer fortsätta göra så.

- Byte till energieffektivare fläktar.
- Byte till energieffektivare pumpar.
- Utbyte av hela ventilationsaggregat eller system.
- Installerat solceller och energilager.
- Utbyte till effektivare kylmaskiner och värmepumpar.
- Utbyte av och smart styrning av belysning.
- Installation av zonspjäll för ventilation och annan behovsanpassning av luftflöden.
- Installation av tidsstyrning för ventilation.
- Installation av solfilm och solskydd för att minska kylbehovet, vilket leder till minskad el till kyla där vi har kylmaskiner.
- Byte av hissar och borttagande av övertonsfilter.
- Byte av undercentraler samt styr- och reglerutrustning.
- Installation av värmepump istället för elpanna.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Riktat mot verksamheter

- **Stöd till verksamheterna på Locum.se**
  På Locums hemsida finns information till hyresgäster med energispartips, broschyrer, rutiner och mallar

- **Samverkansprojekt**
  Beteendeförändringar hos verksamheterna sparar el.

- **Mediamätning**
  Vi ökar antalet mediamätare för att kunna följa verksamheternas energianvändning på ett mer detaljerat sätt.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN



Energispartips på Locum.se

Förbättra ditt inomhusklimat
En broschyr om värme & kyla

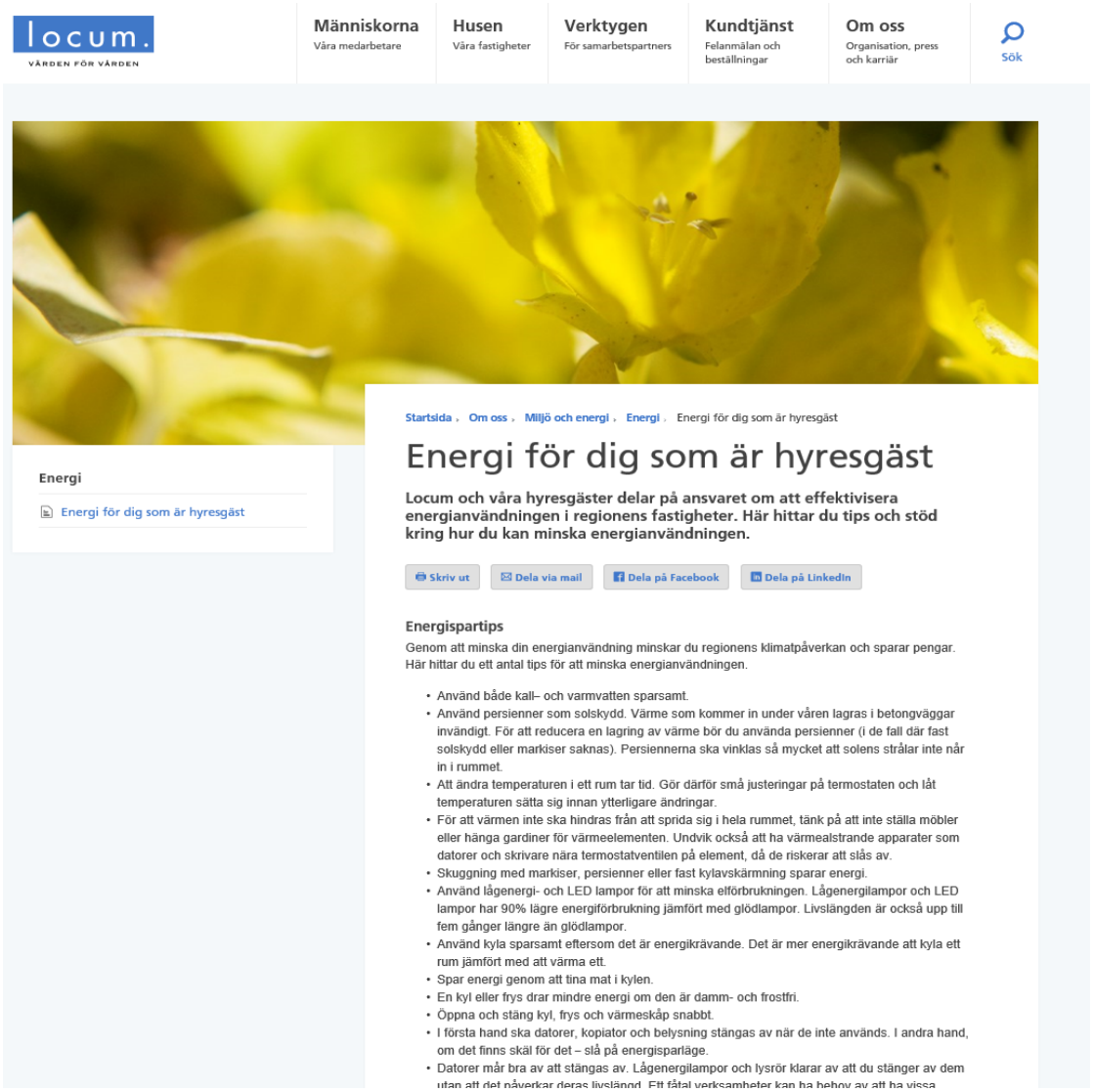
Energirutin
- Ett gott exempel från Danderyd

Mall för energirond

Mall för energiavstängning

Instruktion
- Termostat/ rumsregulator”

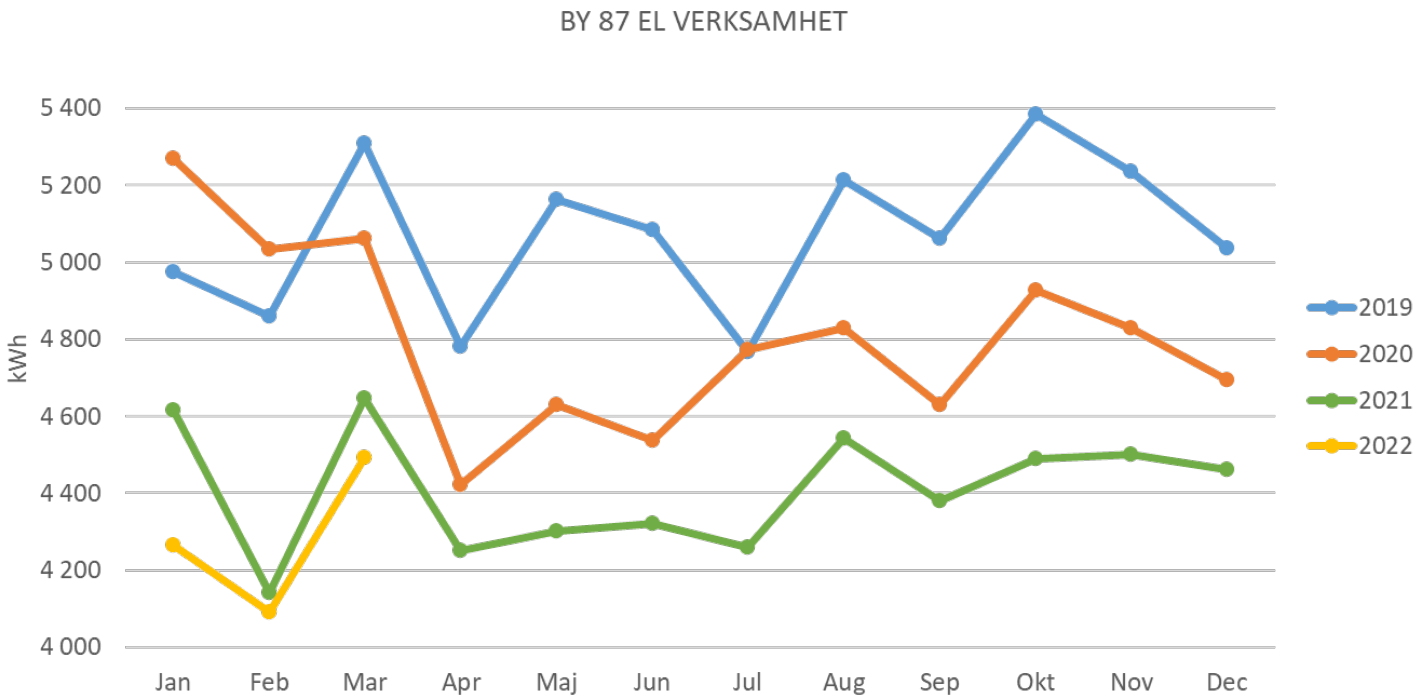
(https://www.locum.se/om-oss/specialomraden/miljo-och-energi/energi/energi-for-dig-som-ar-hyresgast/)



locum.
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

Beteendeförändringar hos verksamheten ger effekt!

Samverkansprojekt med S:t Görans sjukhus





locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

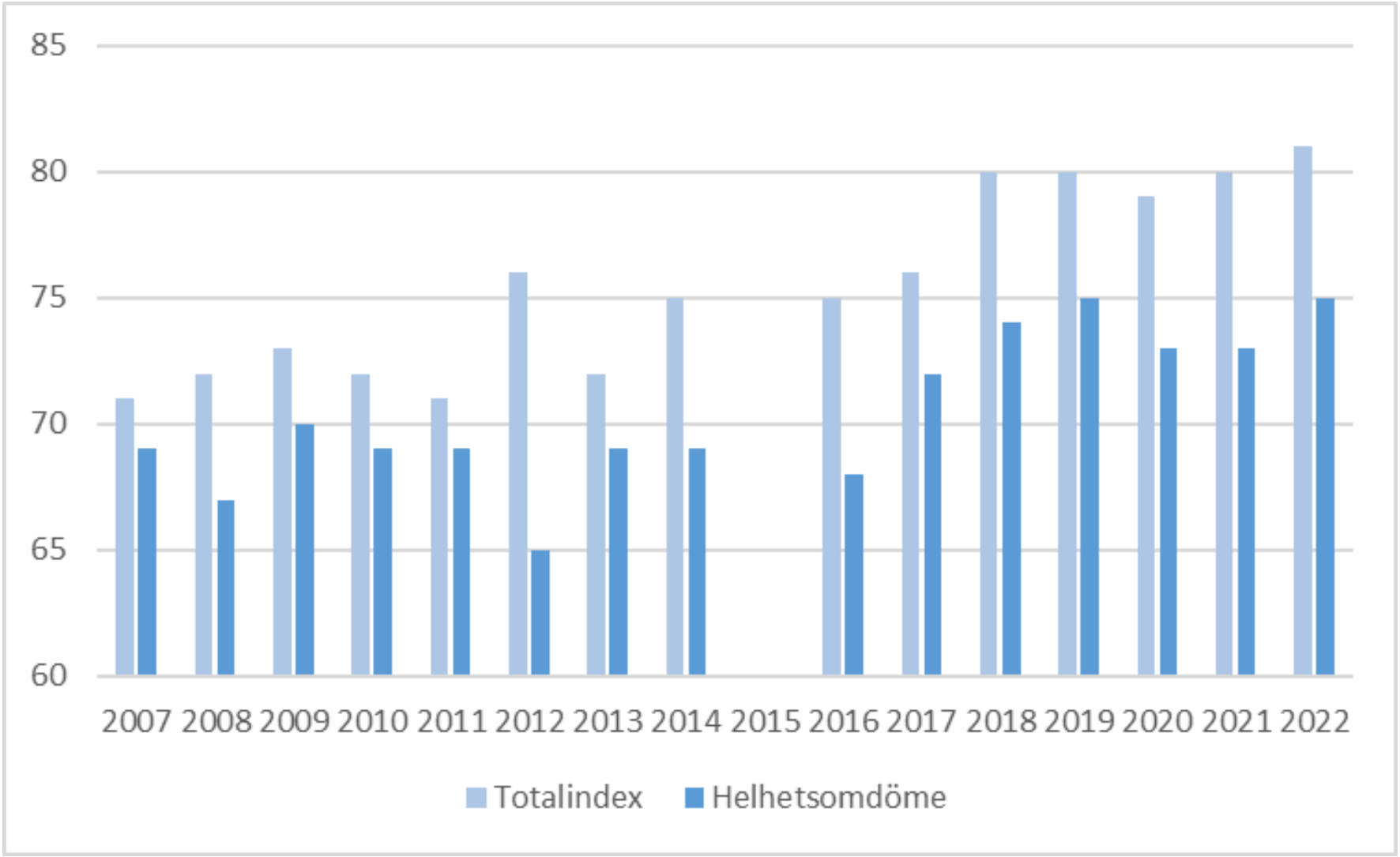
Årets driftmätning

- Utfallet från årets driftmätning visar att Locums hyresgäster tycker att våra driftentreprenörer genomför sina åtaganden med gott betyg. Resultatet för helhetsbedömning ökade till 7,5 (+0,2).

- Totalindex steg en enhet till 81 och det är en ökning med 1 enhet andra året i rad.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Driftmätning



locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Uppföljning av förvaltningsavtalet, NKS

Förvaltningsuppdraget

BTA: 330 000 m²

Hyresgäst: Karolinska Universitetssjukhuset

Ekonomi	Budget (MKr)	P1 (MKr)	P2 (MKr)	Helår (MKr)
Ersättning enligt dispositions-avtalet	2032	2032	2032	
Avvikelse mot budget				

”Kund-relationen”	Ekonomi	Energi	”Hårda FM” Drift/Under-håll	”Mjuka FM” Service-leverans
Karolinska				
SHP och Coor				

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Kundrelationen

- Relationen till vår kund liksom relationen mellan regionen och projektbolaget och dess underentreprenör är god.

Ekonomi

- Resultatenheten NKS Bygg har för perioden fram till augusti ett resultat på 98,9 miljoner kronor, vilket är 46,2 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget beror bland annat på lägre servicekostnader i projektavtalet.

”Hårda FM” Drift/Underhåll

- Generellt: Driften är robust och felanmälan ligger på en konstant nivå per månad.
- Specifikt: Överlag har byggnaden fungerat väl under sommaren trots periodvist mycket varmt väder.

”Mjuka FM” Serviceleverans

- Generellt: Driften löper på väl och även här ligger felanmälan på en konstant nivå per månad.
- Specifikt: Diskussioner pågår om textilier inför ny upphandling.

Energi

Energianvändningen (t.o.m. augusti) har jämfört med utfallet 2021 gått ned med 2,4 kWh/m^2,A_{temp},år och ligger nu på 120,5 kWh/m^2,A_{temp},år.

Förändringen senaste månaden på rullande 12, fördelad per energislag:

- Värme: - 0,5 kWh/m^2,A_{temp},år
- Kyla: + 2,7 kWh/m^2,A_{temp},år
- El: + 0,1 kWh/m^2,A_{temp},år

- Egenproducerad energi NKS jun-aug 2022:
  - Värme: 6 821 MWh (ca 2,4% mindre än under sommaren 2021)
  - Kyla: 5 465 MWh (ca 4,0% mindre än under sommaren 2021)

- Köpt energi NKS jun-aug 2022 :
  - El: 12 363 MWh (jun-aug 2021:12 497 MWh)
  - Fjärrvärme: 451 MWh (jun-aug 2021: 29 MWh)
  - Fjärrkyla: 1 176 MWh (jun-aug 2021: 826 MWh)

Sommaren 2022 var generellt sett varmare än normalt (medan temperaturerna varierade mycket under juli månad). Energicentralen styrdes under större delen av perioden enligt driftläge ”DL4” (Kyldrift med högt kylbehov), vilket påverkade varmvattenproduktionen och som resulterade i en högre volym köpt fjärrvärme.

- Energigruppen hade en workshop i början av september och har uppdaterat prioriteringslistan med nya aktiviteter som kan driva energieffektiviseringsarbetet framåt.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Statusrapport projekt

2022-09-29



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Verksamhetsrapport Projekt aug/sep 2022



Övergripande lägesbild Stora projekt

augusti/september 2022

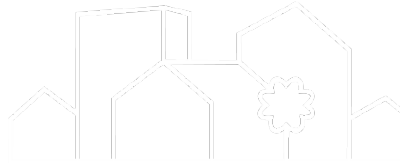
Danderyds sjukhus	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Ny vårdbyggnad by 61			

Karolinska Huddinge och Solna	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Omb. Vårdavdelningar och vårdmottagningar FVA2/FVM2			
Vuxenakut			
S-huset (Försörjningsbyggnad)			
Patologi/Cytologi Solna (samlokalisering)			

St Görans och Södertälje sjukhus	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
S:t G By 20 & 45 Vård & behandling			
S:t G Ungdomens hus			
Södertälje sjukhus AMV krav by 20			

Södersjukhuset	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Omb by 17 och 18			
Ny reservkraft			
Intensivvårdsplatser			

Sjukhus	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Helix etapp 2			
Löwenströmska sjh By02			
RosenlundsSjukhus – By09 Stambyte avlopp			



locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Danderyds sjukhus	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Ny vårdbyggnad by 61			



Karolinska Huddinge och Solna	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Omb. Vårdavdelningar och vårdmottagningar FVA2/FVM2			
Vuxenakut			
S-huset (Försörjningsbyggnad)			
Patologi/Cytologi Solna (samlokalisering)			



Södersjukhuset	Ekonomi	Tid	Omfatt-ning
Omb by 17 och 18			
Ny reservkraft			
Intensivvårdsplatser			



locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Statusbedömning augusti 2022

Investeringsprojekt under 100 mkr, ca 300 st

	Ekonomi	Tid	Omfattning/ funktion
Grön	**92%** (91%)	**91%** (89%)	**95%** (95%)
Gul	**6%** (6%)	**7%** (8%)	**4%** (3%)
Röd	**2%** (3%)	**2%** (3%)	**1%** (2%)



Föregående månad (juni) inom parentes

Resultat grön status augusti 92 % (92) %

Pågående investeringar

Projektprognos pågående investeringsprojekt LFS Totalt

202207
Uppdaterad 2022-08-11

	Projekt budget	Ackumulerat utfall	Varav utfall aktuell period	Slutkostnads-prognos	Diff Budget Slutprognos
Södersjukhuset	5 042	3 747	19	5 063	-21
Danderyd/Norrtälje Sjukhus	2 307	676	28	2 298	9
Universitetssjukhus	2 154	1 011	16	2 089	65
St Görans sjukhus och Södertälje sjukhus	4 025	3 562	15	3 989	36
Sjukhus	835	359	8	777	58
TOTALT	**14 364**	**9 355**	**85**	**14 216**	**147**

Statusrapport försäljningar

2022-09-29



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Norra Hagastaden

Status pågående arbete

Arbetet med detaljplan 1 inom Norra Hagastaden pågår och samråd planeras till sommaren 2023 och preliminärt antagande av detaljplanen Q3, 2024

Regionen är i stort sett klar med färdigställandet av Solna stads del av Eugeniavägen och nu fortsätter Stockholm stad byggnationen av gatan österut.

Parallellt med detaljplanearbetet pågår arbete med att projektera den nya tekniska infrastrukturen som kommer krävas i området samt att säkra den tekniska frikopplingen av befintlig teknisk försörjning.

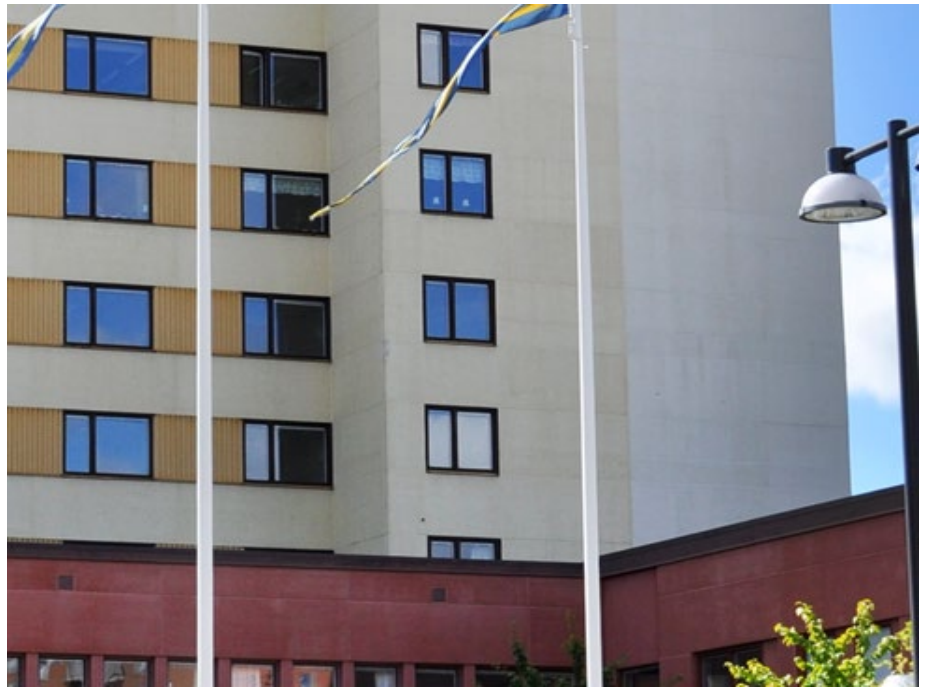
locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Sabbatsbergs sjukhus

(Fastighetsbeteckning: Stockholm Sabbatsberg 16)

Status pågående arbete

Avvaktar fortfarande beslut om framtida vårdinnehåll.



locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Berga Naturbruksgymnasium

(Fastighetsbeteckning: Västerhaninge Berga 7:8)

Status försäljning

Kammarrätten medgav inte prövningstillstånd. Det beslutet har dock överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen vilket gör att försäljningsprocessen förskjuts ytterligare med gissningsvis minst 6 månader.



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Pavia 1 – Byggrätt på Hagaplan

(Fastighetsbeteckning: Stockholm Pavia 1)

Status försäljning

Fördjupade tekniska och ekonomiska undersökningar av fastigheten genomförs fortfarande av budgivare 1. En del juridiska frågeställningar kvarstår att lösa.



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Novum - Medicinaren 19

Om objektet

Fastigheten (marken) ägs av Region Stockholm men upplåts med tomträtt till Hemsö. I byggnaden, som ägs av Hemsö, bedrivs bl a forskning och utbildning.



Status pågående arbete

Hemsö har nu återkommit och visar fortsatt intresse. Aktivt arbete kan nu återupptas.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN


locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN