Statusrapporter fastighetsverksamheten

2021-02-25



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Statusrapport förvaltning

2021-02-25



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Förvaltning januari mot december

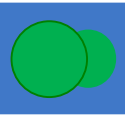
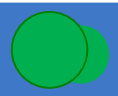
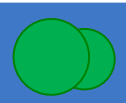
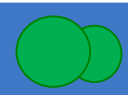
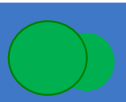
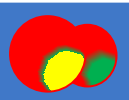
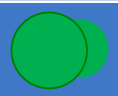
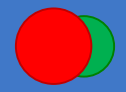
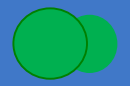
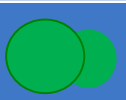
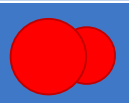
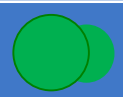
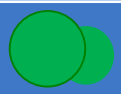
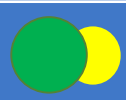
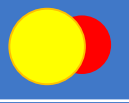
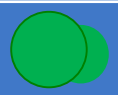
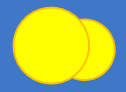
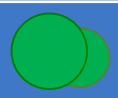
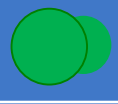
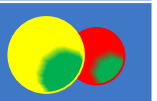
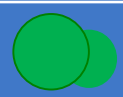
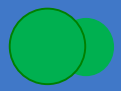
Förvaltningsuppdraget
Förvaltad BTA: ca 2 284 000 kvm
Antal hyresgäster: 224 st.
Största hyresgästerna (BRA kvm):

1.	Karolinska Universitetssjukhuset	ca 423 000 kvm
2.	SLSO	ca 171 000 kvm
3.	Södersjukhuset AB	ca 138 000 kvm
4.	Danderyds Sjukhus AB	ca 131 000 kvm
5.	Capio	ca 61 000 kvm

Ekonomi (mkr)*	Budget 2021	P1	Utfall jan
Hyresintäkter	**3 453**		249
Driftnetto	**2 054**		200
Resultat	**465**		65

(mkr)	Utfall 2020	Budget 2021	Utfall Jan.
Löpande underhåll	213mkr	157mkr	2,7mkr

(kWh/kvm)	Utfall 2020	Mål 2021	Utfall Jan
Energi	208	205	211
Energiminskning jmf 2011	14%	15%	13%

	Kund-relationen	Ekonomi	Drift	Öppna ärenden	Investering	LU	Energi
Danderyd/NtS							
Huddinge							
Nord							
Solna							
S:t Göran/StS							
Syd							
SÖS							

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Kommentarer förvaltning januari 2021

Kundrelationer

Drift och FM

Drift

- Antalet öppna arbetsorder ligger 56% över målet. En liten ökning som kan härledas till minskat antal hanterade arbetsorder pga den andra pandemivågen. Driftentreprenörerna får ej tillträde att rätta till fel som inte är akuta.
- Så som tidigare rapporterats innehåller öppna ärende både pågående driftåtgärder inom ordinarie verksamhet och ärenden kopplat till nya lokaler (garantiärenden). Målsättningen är att framöver kunna särskilja dessa för bättre uppföljning.

Myndighetsbesiktningar

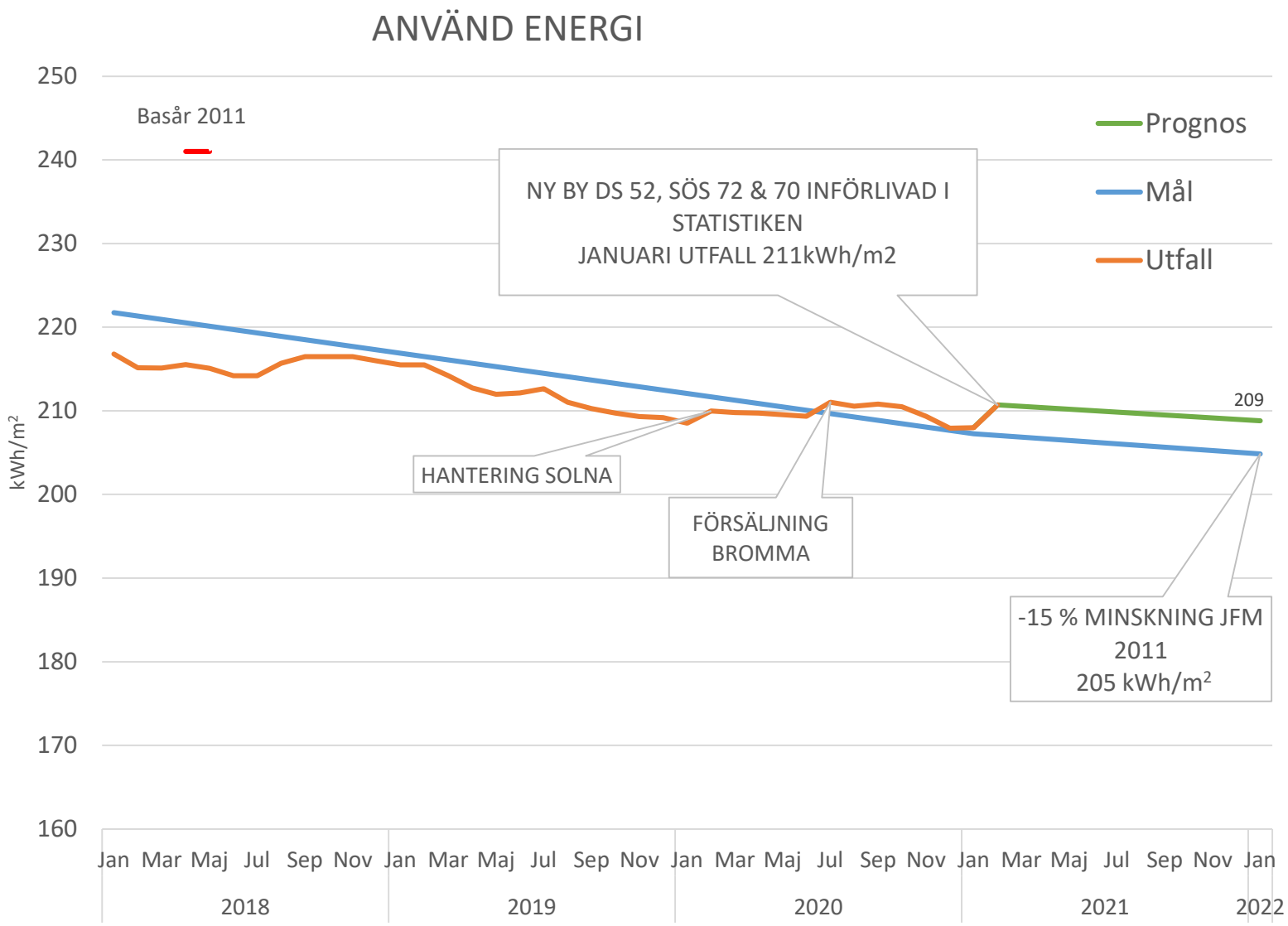
- Status överlag bra. Tidigare tendens till eftersläpning pga Covid 19 bortarbetade över sommar/höst.

Energi

Ekonomi

- Lite eftersläp på projekt (20 MSEK) samt uteblivna intäkter på parkering (ca 5,5 MSEK)

ENERGIUPPFÖLJNING– JANUARI 2021



MÅL 2021 - 15 % MINSKNING JMF MED 2011 UPPSKATTAS EJ UPPNÅS ENLIGT PROGNOS

- Energianvändningen gick upp 2,7 kWh/m² under januari
- Danderyds nya by 52 och Södersjukhusets nya by 70 och 72 har införlivats i statistiken från och med årsskiftet
- DS by 52 och SÖS by 70 har mycket högre energianvändning än Locum genomsnitt vilket är den största orsaken till månadens stora ökning

Locums sammanlagda skillnad i använd energi för senaste månaden fördelad per energislag:

ENERGISLAG	KWH/M2
VÄRME	- 1,3
KYLA	+ 3,4
EL	+ 0,6
TOTALT	**+ 2,7**

Uppföljning ”NKS”

<u>Förvaltningsuppdraget</u>

BTA: 330 000 m^2

Hyresgäst: Karolinska Universitetssjukhuset

Ekonomi	Budget (MKr)	P1 (MKr)	P2 (MKr)	Helår (MKr)
Ersättning enligt dispositions-avtalet	1836	1836	1836	
Avvikelse mot budget				

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

Kundrelationen

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

Ekonomi

- Ekonomin går överlag bra. För år 2020 har kostnaderna ytterligare reducerats då slutplacering av internkreditiv genomförts. Årsresultatet slutade på ca 85 mkr.

”Hårda FM” Drift/Underhåll

- Generellt: Driften är robust och felanmälan ligger på en konstant nivå per månad.
- Specifikt: En del aktiviteter utförs för att se över optimering av drifttider i anläggningen, bl.a. på operation där ventilationen idag går dygnet runt.

”Mjuka FM” Serviceleverans

- Generellt: Driften löper på väl och även här ligger felanmälan på en konstant nivå per månad. Arbete med Marknadstest och Benchmark av servicearbete pågår tillsammans med Karolinska.
- Specifikt: Översyn av antal personer i de kommersiella ytorna med hänsyn till Covid-19.

Energi *(OBS! NKS har en annan definition på energi-användning än som används inom Locum)*

- Energianvändningen 2020 enligt avtal blev 104,2 kWh/m^2,A_{temp},år. Energimålet blev 112,4 och Energikravet 129,3 kWh/m^2,A_{temp},år. Det goda resultatet berodde till stor del på att vintern var mycket mild och sommaren normal, vilket gjorde att frikylans bidrag blev större än tidigare år. VÅV från ventilation gynnades också p.g.a. den varma vintern. Större andel tappvarmvatten producerades av värmepumparna istället för av direktverkande el, vilket varit fallet tidigare år.
- Förändringen senaste månaden på rullande 12, fördelad per energislag:
- Värme - 0,7 kWh/m^2,A_{temp},år
- Kyla - 0,6 kWh/m^2,A_{temp},år
- El + 0,1 kWh/m^2,A_{temp},år
- De stora problem som varit med KVP002 ser nu ut att vara lösta då den sattes åter i drift 14/10 och har gått bra sedan dess.
- Egenproducerad energi NKS december 2020:
  - Värme: 1 760 MWh
  - Kyla: 1 383 MWh
- Köpt energi NKS december 2020:
  - El: 4 097 MWh
  - Fjärrvärme: 449 MWh
  - Fjärrkyla: 8 MWh

Lansering av ny uthyrningssida för vakanta lokaler

2021-02-25



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Nya uthyrningsprocessen

- Förbättra möjligheter till stark ekonomi genom effektivt nyttjande av regionens lokaler samt öka kundnöjdhet genom att proaktivt kunna arbeta med våra vakanser
- Finns idag ganska stora vakanta ytor där vi behöver bredda intressentbasen
- Vi har arbetat fram en process för hur vi på Locum ska arbeta med vakanta lokaler
- Utsett två personer som fått särskilt uppdrag kring uthyrning
- 15 feb lanserades den nya uthyrningssidan på Locums hemsida, där alla lediga lokaler löpande publiceras http://www.locum.se/ledigalokaler
- 19 objekt ute, 57 kvm-4500 kvm

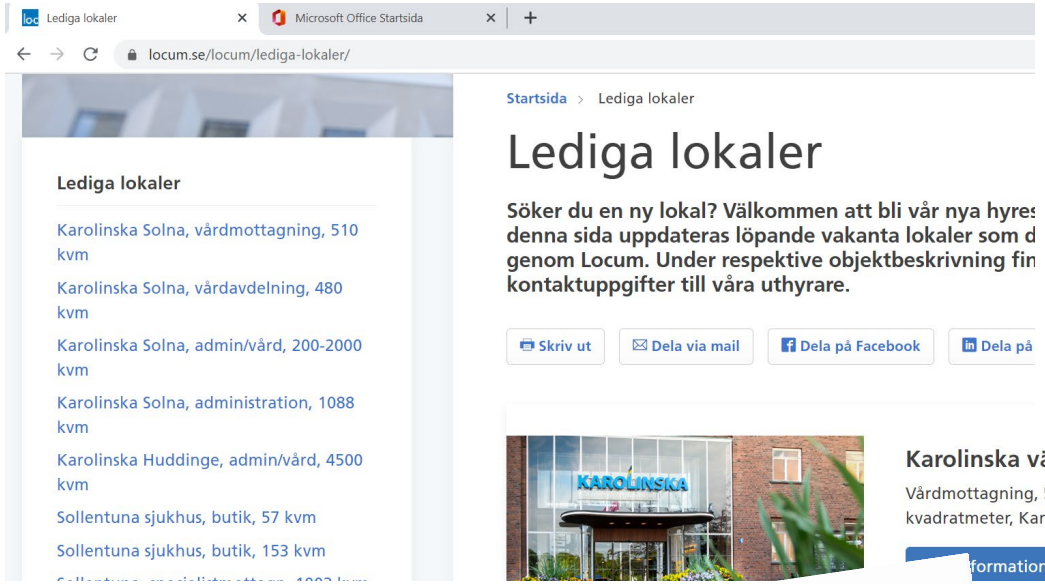
locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

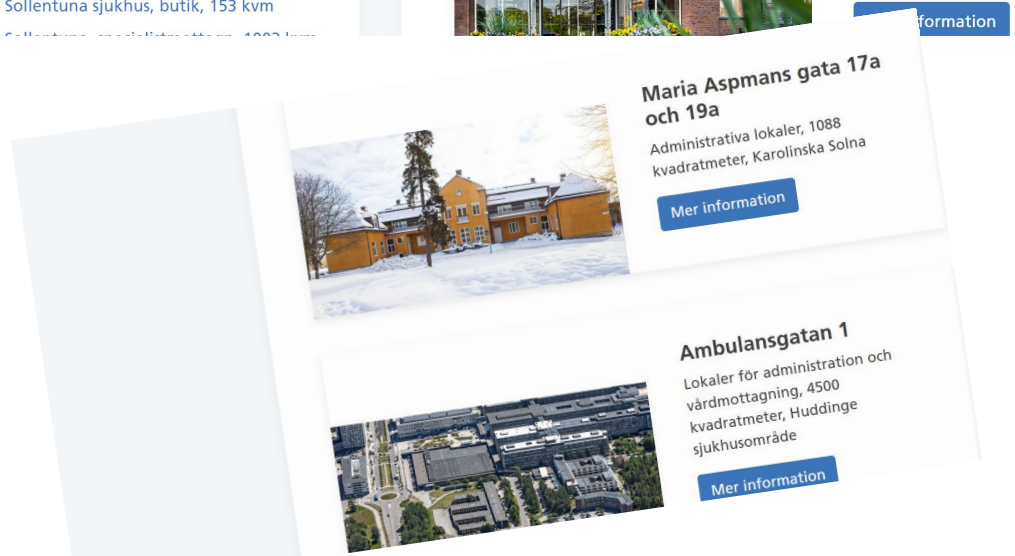
Uthyrning gamla Karolinska Solna

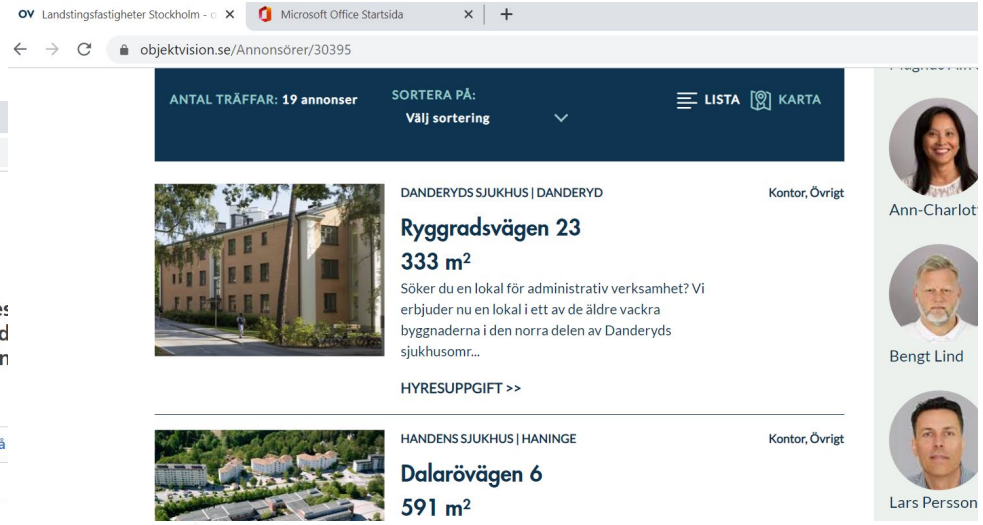
- Tillsatt en arbetsgrupp om 3 personer
- Fokus på statusbedömningar som visar hur byggnaderna mår och vad som behövs för att kunna hyra ut lokalerna (t ex lagkrav).
- Hyra ut lokaler där ett business case visar sig ekonomiskt lönsamt
- Första annonserna ute på locum.se/ledigalokaler samt på Objektvision
- Sätta en strategisk plan, satsa på huvudblocket med lång uthyrningshorisont
- Uppstartat samarbete med två olika företag inom co-working och co-living (P9 samt R3)
- Förvaltningsfrågor att lösa: Sophantering, godsmottagning, gas, larm, lås, skyltning

locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN












locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN