locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

§ 3 Information från fastighetsförvaltningens förvaltningschef

Fastighet- och servicenämnden 2022-04-28



Statusrapport förvaltning

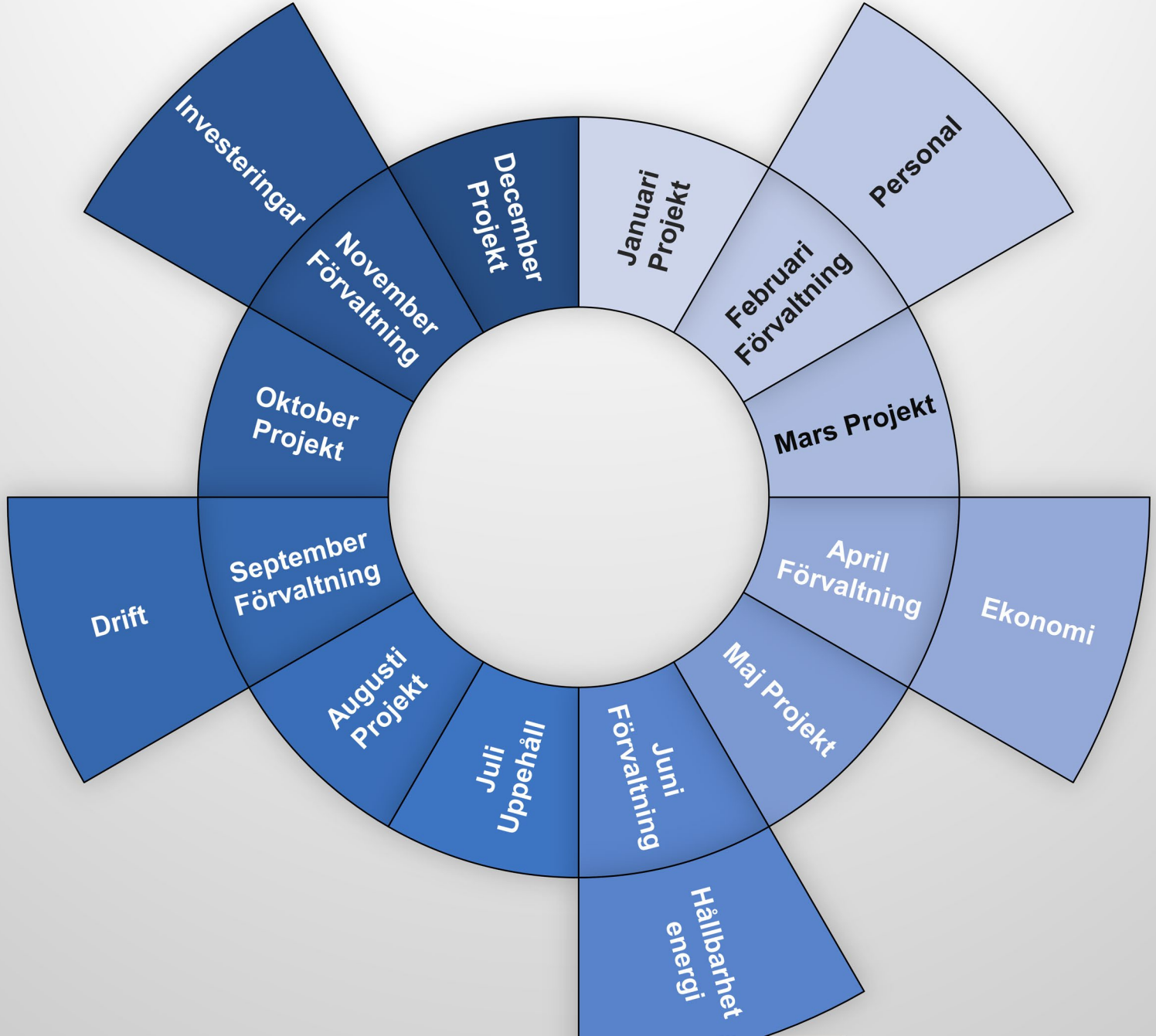
2022-04-28



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

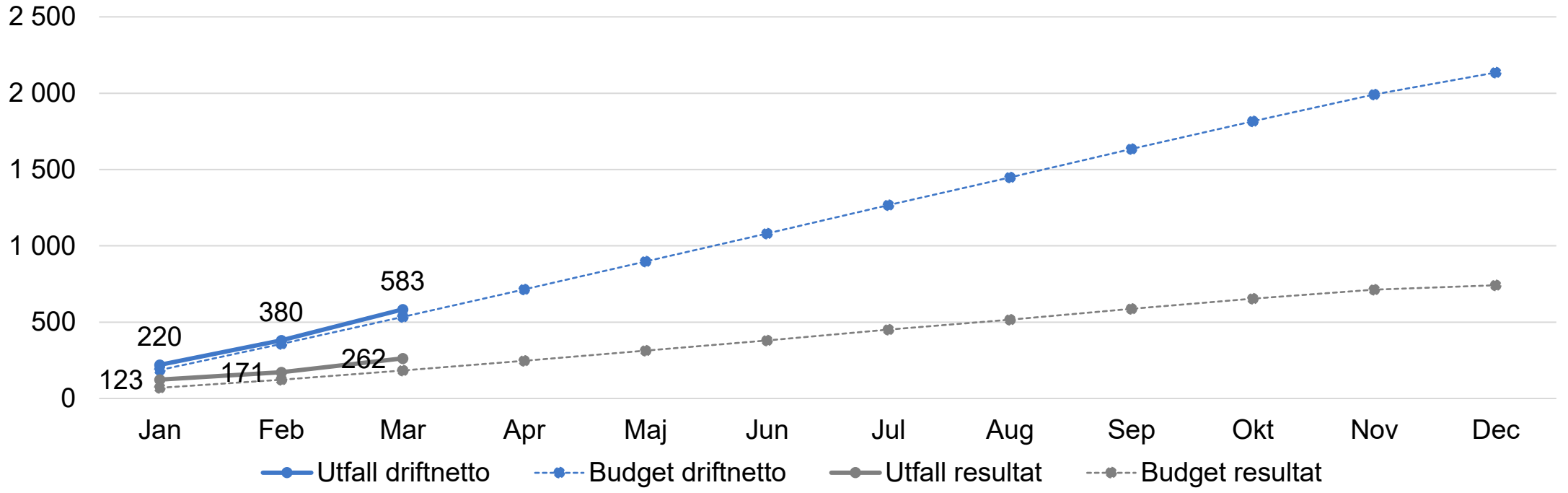
Årshjul styrelserapportering from 20210819



Ekonomi

Resultat och driftnetto jan-mar 2022*

Driftnetto och resultat i jämförelse med budget (mkr)

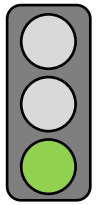


- Driftnetto och resultat enligt plan.

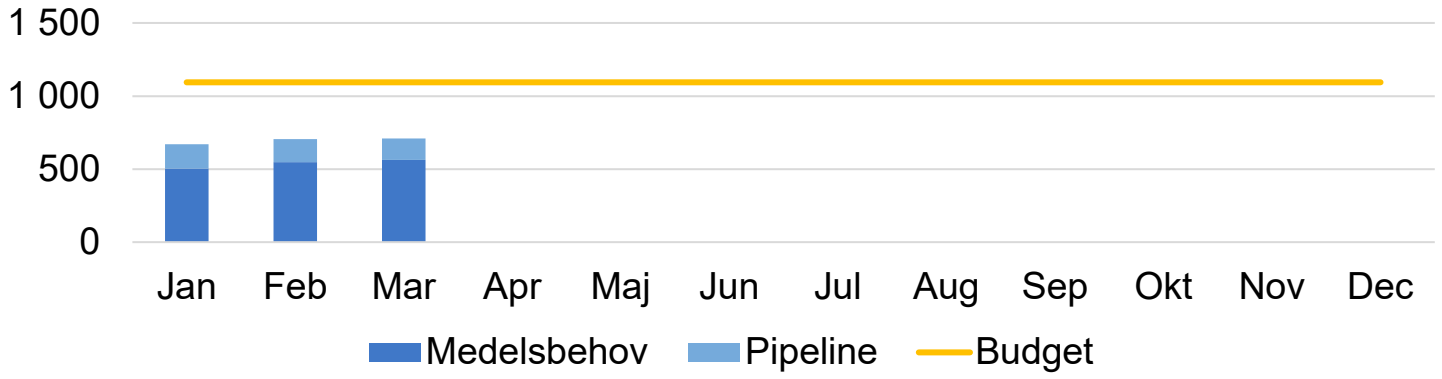
*Endast fastigheterna

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

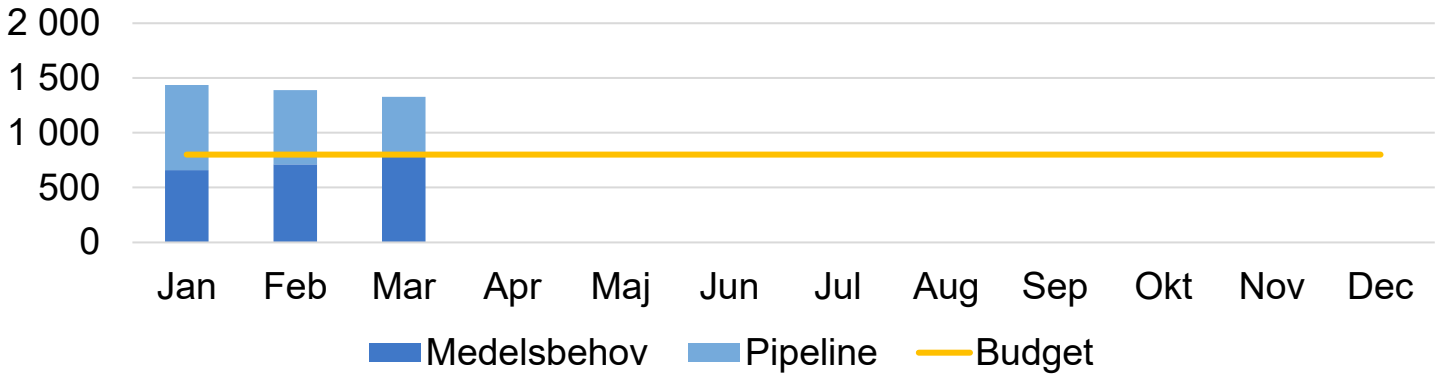
Investeringar



Investeringar, specificerade (över 100 mkr)



Investeringar, ospecificerade (under 100 mkr)

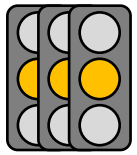
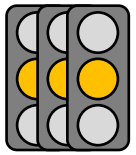
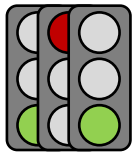
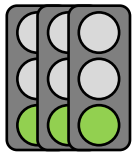
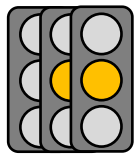
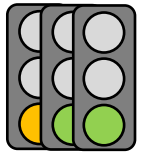
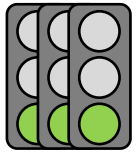
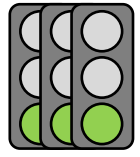


Kommentarer 15 Februari

- Total investeringsbudget är 1900 mnkr.
- De specificerade investeringarna ser ut att gå under budget pga. vissa delar i projekten är förskjutna i tiden.

Drift och kundrelation: US och sjukhus

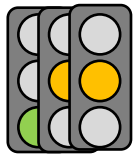
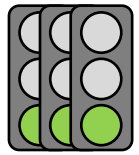
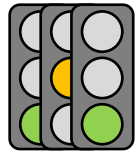
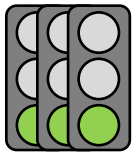
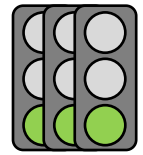
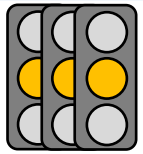
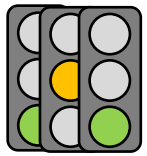
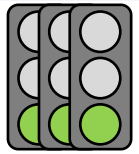
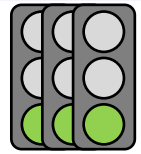
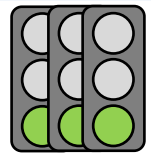
Statusindikationer (trafikljus) per augusti och oktober och januari

	Karolinska Solna	Karolinska Huddinge	Sjukhus Nord	Sjukhus Syd
Drift				
	• Fokus på överlämning från gammal till ny driftleverantör som sker 1 maj 2022.	• Överlag ser utfallet bra ut. Driftentreprenören har en ny platschef.	• Problem med leverantörer som genererar ombudsmöten men det kan hanteras	• Fungerar bra, arbetar aktivt med att förbättra återrapporteringen av arbetsorder.
Kundrelation				
	• Många nya hyresgäster. Karolinska har monopol på vissa tjänster inom området och vill inte alltid sälja dessa till de nya hyresgästerna.	• Samarbete kring partsgemensam process för att driva projekt och styrgrupper effektivt	• Fungerar bra.	• Samarbetet med kund fungerar bra. På vissa håll är det lite tuffare tonlägen pga. hyresförhandlingar Positiva reaktioner på kundaktiviteterna.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Drift och kundrelation: Akutsjukhus

Statusindikationer (trafikljus) per augusti, oktober och januari

	Södersjukhuset	Danderyds sjukhus	Norrtälje sjukhus	S:t Görans sjukhus	Södertälje sjukhus
Drift					
Drift	• Många öppna ärenden pga garantiåtgärder och revisions-besiktningar	• Möten för att ytterligare förbättra samarbete med driftentreprenören har bokats.	• Inga problem.	• Stabil drift, vårens fokus blir att förbättra styr och övervaknings-systemen.	• Många garantiärenden har kunnat stängas under gångna perioden vilket ger effekt i statistiken.
Kundrelation					
Kundrelation	• Utmaningar kopplade till projektleveranser	• Gott proaktivt samarbete	• Bra samarbete med kunderna både i projekt och i den dagliga driften	• Tät och bra dialog med kunderna	• Fungerar mycket bra.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

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	2032	2032	2032	
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.
- En översyn av Dispositionsavtalet mellan Region Stockholm och Karolinska Universitetssjukhuset avseende disponering av NKS pågår.

Ekonomi

- NKS Bygg har för perioden fram till mars ett resultat på 52,4 miljoner kronor, vilket är 32,6 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget beror på lägre servicekostnader av projektavtal.

”Hårda FM” Drift/Underhåll

- Generellt: Driften är robust och felanmälan ligger på en konstant nivå per månad.
- Specifikt: 5-årig underhållsplan är överlämnad till regionen för kommentarer.

”Mjuka FM” Serviceleverans

- Generellt: Driften löper på väl och även här ligger felanmälan på en konstant nivå per månad.
- Specifikt: Översyn av tvätteritjänsten pågår.

Energi

Energianvändningen (t.o.m. mars) har jämfört med utfallet 2021 gått ned med 1,6 kWh/m^2,A_{temp},år och ligger nu på 121,3 kWh/m^2,A_{temp},år. Nedgången beror på att första kvartalet 2022 var varmare än samma period förra året (liksom jämfört med normalåret).

Förändringen senaste månaden på rullande 12, fördelad per energislag:

- Värme: - 0,5 kWh/m^2,A_{temp},år
- Kyla: + 0,4 kWh/m^2,A_{temp},år
- El: - 0,2 kWh/m^2,A_{temp},år

- Kylvärmepumparna har haft en bra drift under januari-mars och har dessutom producerat ännu mer energi än förra året (då de nådde rekordproduktion).

Egenproducerad energi NKS jan-mar 2022:

- Värme: 6 939 MWh (ca 9% mer än under Q1-2021)
- Kyla: 5 208 MWh (ca 7% mer än under Q1-2021)

- Köpt energi NKS jan-mar 2022 :
  - El: 12 455 MWh (ca +2% jämfört med Q1-2021)
  - Fjärrvärme: 1 557 MWh (ca -53% jämfört med Q1-2021)
  - Fjärrkyla: 11 MWh (ca -26% jämfört med Q1-2021)

- Energigruppen har tagit fram en handlingsplan med en prioriteringslista för att driva energieffektiviseringsarbetet framåt.
- Styrgruppsmöte planerat till mitten av maj.

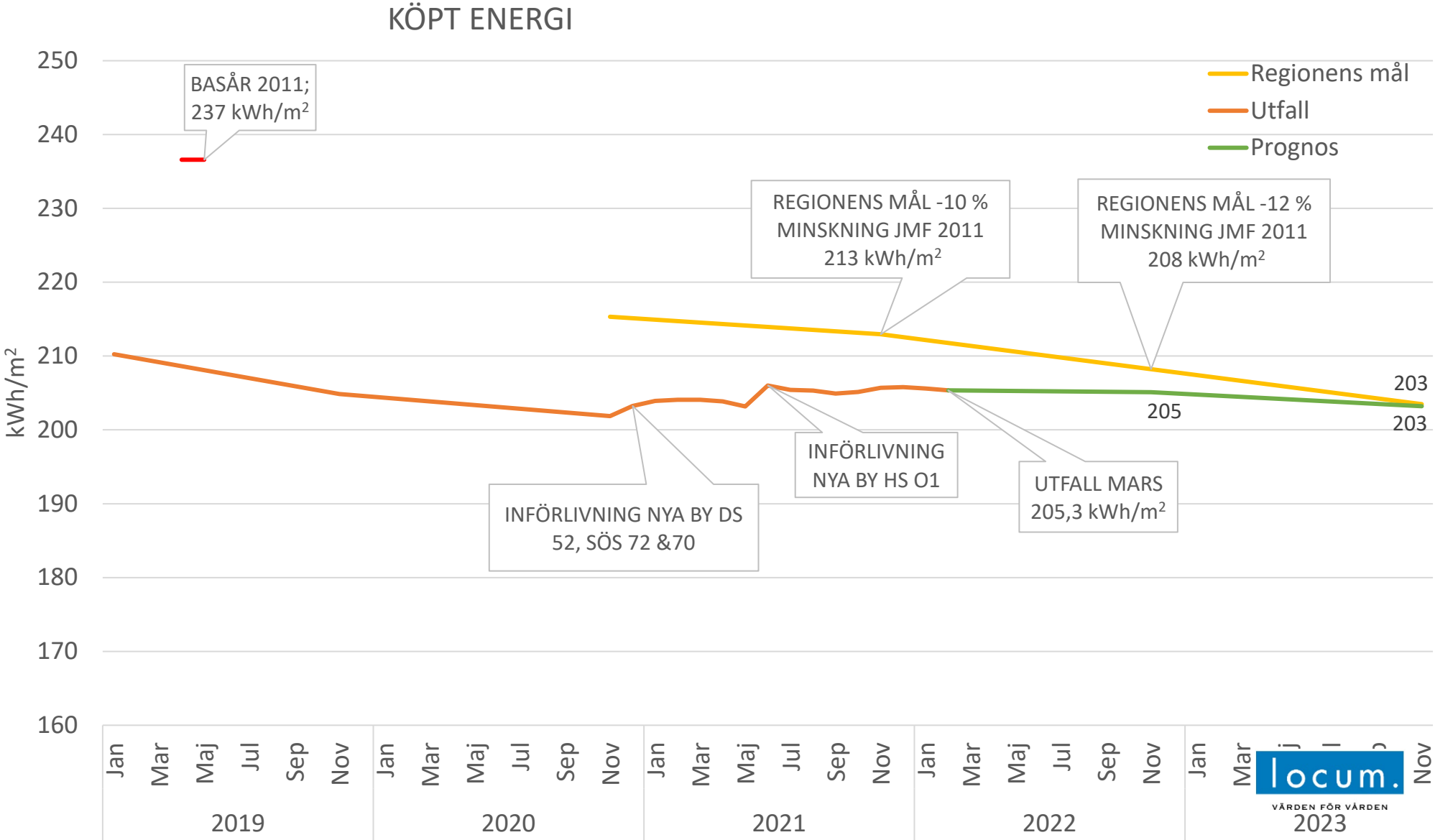
ENERGIUPPFÖLJNING– MARS

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

- Energianvändningen är ner 0,3 kWh/m² i mars och är nu 205,3 kWh/m².
- Månadens utfall motsvarar en minskning med 13,2 % jämfört med basåret 2011.
- Ny normalårsperiod (1990-2020) från SMHI har implementerats i energiuppföljningssystemet Momentum. Men dess påverkan har korrigerats bort i utfallet. Mer info, se anteckning.

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

ENERGISLAG	kWh/m²
VÄRME	- 0,4
KYLA	0,0
EL	+ 0,1
TOTALT	**- 0,3**



ENERGIUPPFÖLJNING– FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

SKILLNAD I KÖPT ENERGI

MARS

FÖRVALTNINGSOMRÅDE	UTFALL kWh/m^2
Sjukhus nord	- 0,7
Sjukhus Syd	- 1,3
Huddinge	- 0,2
Solna	+ 2,2
Danderyd / Norrtälje	- 0,6
S:t Göran / Södertälje	+ 0,1
Södersjukhuset	- 1,2
LOCUM	**- 0,3**

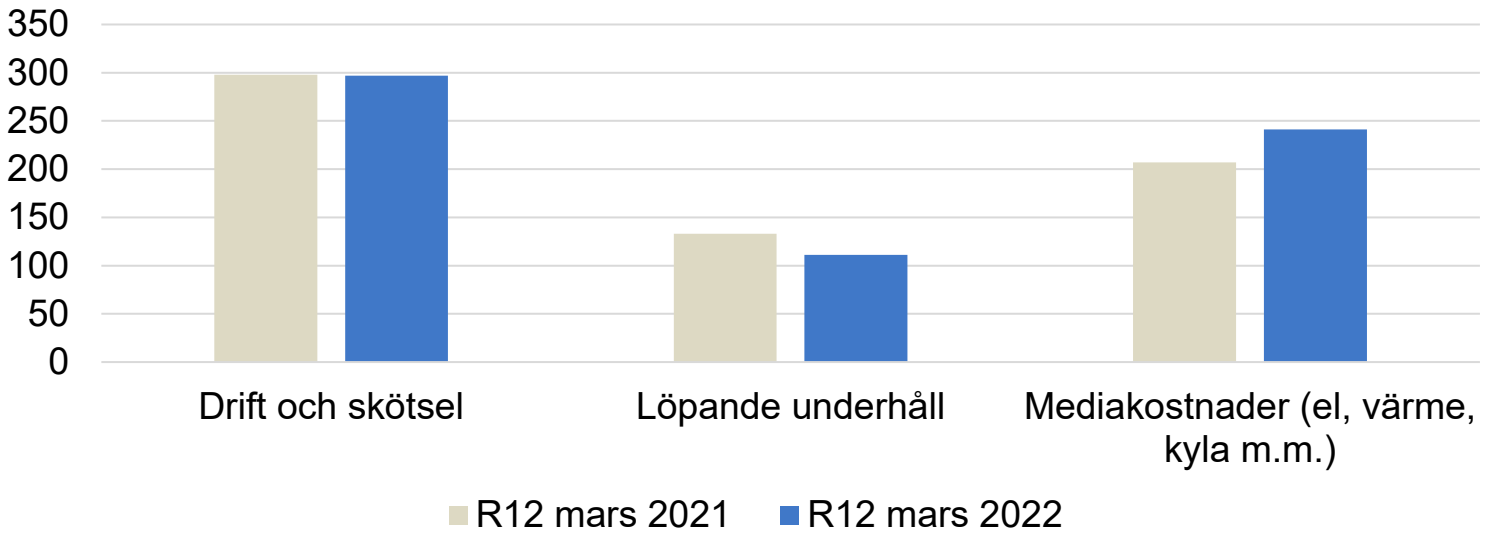
2022 (1:a januari till och med sista mars)

FÖRVALTNINGSOMRÅDE	UTFALL kWh/m^2
Sjukhus nord	- 1,7
Sjukhus Syd	- 1,6
Huddinge	- 1,2
Solna	+ 0,9
Danderyd / Norrtälje	+ 0,0
S:t Göran / Södertälje	+ 2,9
Södersjukhuset	- 2,0
LOCUM	**- 0,3**

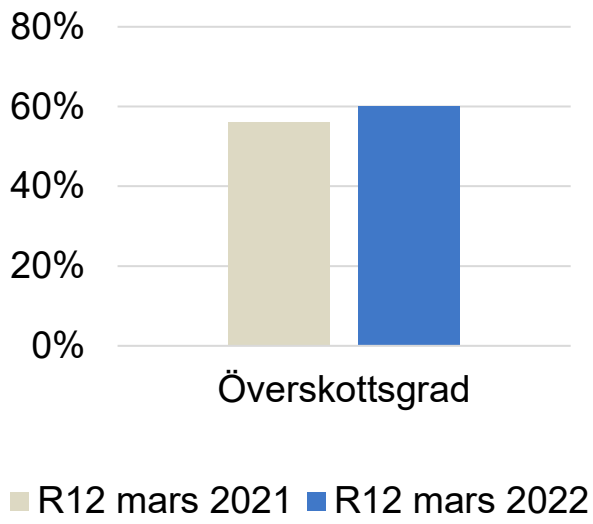
locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Ekonomiska nyckeltal, rullande 12 månader

Kostnader per kvadratmeter lokalarea (kr/kvm)



Överskottsgrad (%)



- Kostnader för drift och skötsel stabila mot föregående år, inga större förändringar på respektive förvaltningsobjekt
- Kostnader för löpande underhåll har sjunkit något
- Mediakostnaderna ökar, framförallt är ökade elkostnader drivande
- Ökade överskottsgrad till följd av obefintliga merkostnader p.g.a. covid-19 under de senaste 12 månaderna, justerat för merkostnader för covid-19 uppgår överskottsgrad R12 mars 2021 till 60%

Statusrapport ekonomi

2022-04-28



locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Ekonomiskt utfall mars 2022

Landstingsfastigheter Stockholm (LFS)
NKS

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Landstingsfastigheter Stockholm (LFS)

Resultaträkning (mnkr)	Utfall 2022 Jan-Mars	Budget Jan-Mars	Utfall 2021 Jan-Mars	Budget 2022
Summa Intäkter	927	920	885	3 684
Summa Kostnader	-359	-403	-366	1 621
Resultat före avskrivningar	**568**	**517**	**519**	**2 063**
Avskrivningar/nedskrivningar	-322	-352	-352	-1 395
Finansnetto	-34	-38	-42	-153
Resultat före reavinster	**212**	**127**	**125**	**515**
Reavinster	149			
Periodens resultat	**361**	**127**	**125**	**515**

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

LFS Investeringar

mnkr	2022-03	2021-03
Utfall	235	275
Upparbetat i % av budget	12 %	14 %
Budget	1 894	1 903
Prognos 1		1 500
Prognos 2		1 300



NKS – OPS avtal

Resultaträkning (mnkr)	Utfall 2022 Jan-Mars	Budget Jan-Mars	Utfall 2021 Jan-Mars	Budget 2022
Summa Intäkter	517	526	522	2 103
Summa Kostnader	-145	-184	-153	-737
Resultat före avskrivningar	**372**	**342**	**369**	**1 366**
Avskrivningar/nedskrivningar	-111	-113	-111	-450
Finansnetto	-209	-209	-217	-837
Resultat före reavinster	**52**	**20**	**41**	**79**
Periodens resultat	**52**	**20**	**41**	**79**

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN


locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN