

# Handlingsplan

## Fastighetsförvaltningen

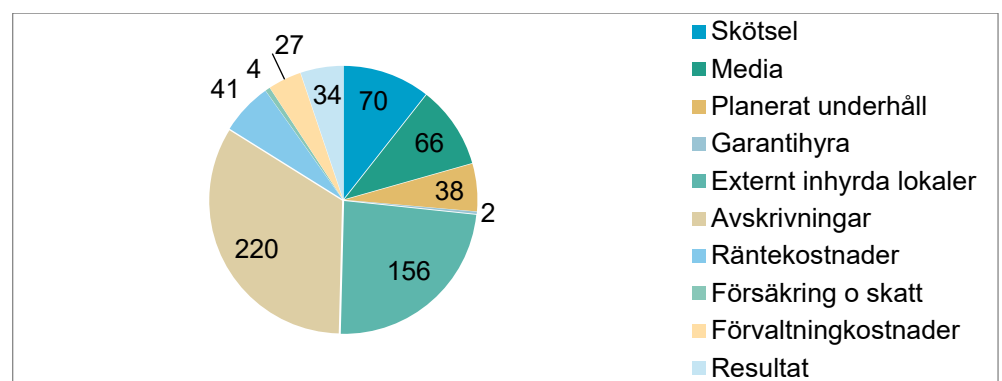
### Bakgrund och disposition

Det här dokumentet utgör del av uppdraget *En hållbar framtid för Region Dalarna*. Dokumentet syftar till att ge övergripande insyn i förvaltningens arbete att ta fram en handlingsplan för att möta Region Dalarnas ekonomiska utmaningar. Under rubrikerna förutsättningar och nuläge beskrivs utgångspunkten för förvaltningens arbete med handlingsplanen, med tyngdpunkt vid ekonomisk prognos. Under huvudrubriken *Handlingsplanens insatser* beskrivs kortfattat de insatser som finns i förvaltningens handlingsplan. Dessa är översiktligt grupperade i omedelbara, strategiska och anpassande insatser – grupperingen används i huvudsak för att bryta ner antalet insatser och underlätta för läsaren. I slutet av dokumentet redovisas en bedömning av risker och konsekvenser för insatser som framkommit i arbetet.

### Förutsättningar

Region Dalarna äger ett stort fastighetsbestånd, ca 478 000 kvm, med lokaler för hälso-, och sjukvård, tandvård, kollektivtrafik, kultur- och utbildning m.m. Ca 133 000 kvm hyrs in av externa fastighetsägare. Fastigheterna förvaltas eller hyrs in av Regionfastigheter, som också svarar för uthyrning, fastighetsutveckling samt köp- och försäljning av fastigheter.

Nedanstående bild visar fördelning av Regionfastigheters kostnader per budgetpost. Stora delar av budgetposterna är låsta i längre fasta kostnader, vilket påverkar möjligheterna att reducera kostnader på kort sikt.



Lokalernas andel av regionens totala kostnader uppgår till 4,1 %, att jämföra med 14 % i mitten av 90-talet. Väsentliga förklaringar till den minskade andelen är en effektiv fastighetsförvaltningen samt att kapitalkostnader i bokförda tillgångar har sjunkit. Beståndets genomsnittliga bokförda värde är ca 7000 kr per kvadratmeter.

## Nuläge

Avkastningskrav för fastighetsförvaltningen är +37 mnkr år 2023, enligt Region- och finansplan 2023-2025. Utifrån handlingsplanens omedelbara åtgärder är nuvarande prognos +55 mnkr för år 2023. Störst prognostiserad resultatförbättring beror på en ökad extern intäkt genom det statliga elprisstödet. Stödet till regionen bedöms till ca 15 mnkr, förutsatt att ansökan godkännes.

Ökade kostnader för investeringar som finns upptagna i investeringsplanen påverkar kostnader för externa inhyrningar, avskrivningar och räntor hos fastighetsförvaltningen, men blir även en ökad hyresintäkt från (ökad kostnad för) andra förvaltningar.

Regionfastigheters långsiktiga ekonomiska prognos visar ett på sikt minskat resultat. Störst negativ utveckling på resultatet har ökade mediakostnader samt ökade avskrivningar och räntor.

Resultat 2024-2027 är beräknad till mellan +30-35 mnkr per år och från år 2028 till mellan +15-20 mnkr per år.

Årlig ekonomisk effekt, mnkr	2023	2024	2025
Hysesintäkter externa inhyrningar	+5	+10	+15
Externa inhyrningar höjd index	-5	-10	-15
Drift och skötsel	-	-	-2
Planerat underhåll	-	-2	-2
Minskade konsultköp och lägre personalkostnad	+1,1		
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>
Avkastningskrav	+37	+37	+37
Ökade parkeringsintäkter	+2		
Elprisstöd, ej godkänt av EU	+15	-	-
<b>Prognos</b>	<b>+55</b>	<b>+35</b>	<b>+33</b>

## Handlingsplanens insatser

Regionfastigheters handlingsplan är framtagen genom verksamhetens funktionsgrupper och ledningsgrupp. Presenterade förslag avser dels den egna verksamheten och dels andra förvaltningar.

Sammanfattningsvis kan konstateras att på kort sikt påverkar ökade parkeringsintäkter och elprisstöd mest.

Energieffektivisering är ett långsiktigt pågående arbete, där målsättningen är att sänka energiförbrukningen motsvarande 0,6 mnkr/år. Ökade energipriser har medfört att mediabudgeten ändå ökar, men i mindre utsträckning än utan de planerade effektiviseringarna.

Justering av investeringsnivå är det förslag som över längre tid har störst effekt på förvaltningens resultat. Sänkt investeringsnivå riskerar dock att medföra ackumulerade behov framöver.

Flera förslag som avser lokaloptimering har effekt först på längre sikt. På kort sikt kan en realisering av förslagen innebära investeringar, vilket i sin tur kan medföra ett nollresultat eller kostnadsökningar. Exempelvis kan sänkning av vakansgraden vid Avesta lasarett medföra minskade driftkostnader på ca 5 mnkr/år, men måste då föregås av rivningskostnader på uppskattningsvis ca 30 mnkr.

Förslag har även presenterats avseende uppsägningar av externa inhyrningar, vilket medför konsekvenser för hyresgästen Hälso- och sjukvården. De förslagen har lyfts för Hälso- och sjukvården och presenteras inte här.

Följande text syftar till att ge ett kortfattat sammanhang för att förstå handlingsplanens insatser.

## **Omedelbara insatser**

### **Ökade p-intäkter**

Regionstyrelsen har beslutat om höjd taxa för personalparkeringar. Detta ger från externt håll en ökad intäkt om ca 2 mnkr årligen. Den ökade intäkten avsätts i budgeten för parkeringar i syfte att möjliggöra förbättringar avseende regionens parkeringar samt att parkeringar i högre grad ska vara självfinansierade.

### **Elprisstöd**

Regionfastigheter kommer ansöka om statligt elprisstöd, vilket bedöms ge en intäkt år 2023 på ca 15 mnkr.

### **Minskat konsultköp**

Minskade köp av konsultstöd i verksamheten sänker kostnaden för förvaltningen med ca 0,5 mnkr/år.

## **Anpassade insatser**

Handlingsplanen innehåller inga anpassade insatser.

## **Strategiska insatser**

Förslag som avser lokaloptimering har effekt först på längre sikt och måste föregås av utredning. På kort sikt kan en realisering av förslagen innebära investeringar, vilket i sin tur kan medföra ett nollresultat eller kostnadsökningar.

**Energieffektivisering enligt Energiplan 2018-2030**

Energieffektivisering är ett långsiktigt pågående arbete, där målsättningen är att sänka energiförbrukningen motsvarande 0,6 mnkr/år. Ökade energipriser har medfört att mediabudgeten ändå ökar, men i mindre utsträckning än utan de planerade effektiviseringarna.

**Rivning av byggnadsytor på Avesta lasarett**

På Avesta lasarett finns en stor mängd vakanta ytor. Genom omflyttning av verksamheter skulle hela byggnader kunna tomställas, vilka då skulle kunna rivras. Lösning och omfattning måste utredas.

**Nivåstrukturering robusthet**

Ökade krav på robusta sjukhusbyggnader ger behov av investeringar för regionen. I syfte att minska kostnader skulle det kunna utredas en tydlighet kring vilka sjukhus som ska hålla vilka robusthetsnivåer.

**Minska investeringar**

Utred möjlighet till minskad investeringsram. Om regionen minskar investeringsvolymen innebär det att framtida avskrivningskostnader kommer att minska. Exempelvis om investeringar minskar med 100 mnkr minskar avskrivningar framöver med ca 4 mnkr/år.

**Fastigheten Sunnansjö VC**

Fastigheten Sunnansjö VC ägs av Region Dalarna. Idag finns vakanta ytor i byggnaden och det finns ytor som är i behov av återställande efter en vattenskada. Möjlighet finns att genom rivning kunna minska byggnadens ytor vilket skulle innebära minskade förvaltningskostnader. Lösning och omfattning behöver utredas i samråd med vårdcentralen för att säkerställa dess långsiktiga lokalförsörjning.

**Korpen Hedemora**

I regionägda fastigheten Korpen i Hedemora är idag ca hälften av ytorna vakanta. En utredning behöver göras i samverkan med befintliga hyresgäster avseende möjlighet till uthyrning av vakanta ytor alternativt möjlighet till avyttring.

**Övriga insatser**

Alla insatser som innebär lokalförändring i regionen kräver vidare utredning, ett antal av de insatser som identifierats i genomlysningsarbetet är av den karaktären att de bedöms kräva särskild utredning. Dessa redovisas i tabellen nedan i kategori Utred.

Kat.	Insatser	Belopp, mnkr		
		2023	2024	2025
Omed.	Elprisstöd	15		
Omed.	Ökade intäkter parkering	2	2	2
Omed.	Minskat köp av konsulter	0,5	0,5	0,5
Strat.	Riva bassängbyggnaden, Tallbacken.			
Strat.	Årlig energieffektivisering enligt Energiplan 2018-2030	0,6	1,2	2,4
Utred.	Detaljstudie över vilka byggnader som är lämpliga att riva på Avesta sjukhus.			
Utred.	Se över investeringsvolym, 100 mnkr lägre än plan (25 års avskrivningstid)			
Utred.	Nivåstrukturering robusthet. Klassificera sjukhusen utifrån nivå på robusthet			
Utred.	Översyn lokalytor fastigheten Sunnansjö VC			
Utred.	Lokalvakanser vid fastigheten Korpen			

**Kortfattad risk- och konsekvensbeskrivning**

<b>Kat.</b>	<b>Insats</b>	<b>Verksamhet, egen</b>	<b>Verksamhet, annan</b>	<b>Medborgare, utbud/service</b>	<b>Medarbetare, risk</b>	<b>Hållbarhet, långsiktigt</b>
Omed.	Elprisstöd	Regionfastigheter				
Omed.	Ökade p-avgifter (genomfört från 1 april 2023, beslut i RS i mars)					
Omed.	Minskat köp av konsulter	Regionfastigheter				
Strat	Riva bassängbyggnaden Tallbacken	Minskade driftkostnader				
Strat	Årlig energieffektivisering	Minskade driftkostnader				
Utred.	Detaljstudie över vilka byggnader som är lämpliga att riva på Avesta sjukhus.	Minskade driftkostnader				
Utred.	Se över investeringsvolym, 100 mnkr lägre än plan (25 års avskrivningstid)	Regionfastigheter	Regionen Sänkt investeringsnivå riskerar att medföra ackumulerade lokalbehov framöver.			
Utred.	Nivåstrukturering robusthet. Klassificera sjukhusen utifrån nivå av robusthet. Vilka sjukhus är akutsjukhus respektive närsjukhus?	Regionfastigheter				
Utred.	Översyn lokalytor Sunnansjö VC	Vid rivning minskade reinvesteringar och driftkostnader.	Primärvården.	Bedöms av primärvården.		
Utred	Översyn lokalvakanser Korpen	Minskade driftkostnader				