



L A N D S K A P E T S

Fastighetsverk

förvaltar • vårdar • utvecklar

**Analys och kommentarer till
effektivitetsrevision av
Fastighetsverket 2016 – 2021**

SAMMANFATTNING – VD:S SLUTSATSER

Efter sex års verksamhet varav jag själv varit med de fem senaste så var det mycket bra att stanna upp och reflektera vad som gjorts och hur utfallet blivit. Jag är mycket nöjd med samarbetet och slutsatserna som dras i effektivitetsrevisionen av Fastighetsverket. Stort tack till landskapsrevisor Dan Bergman och BDO:s Andreas Holmgård för bra diskussioner, slutsatser och förbättringsförslag inför framtiden!

Mest diskussion har varit kring begreppet effektivitet. Vad är effektivitet och kan man dra likhetstecken mellan ökad kostnad och sämre effektivitet? Konstaterandet att vissa kostnadsposter ökat åren 2016 – 2021 behövde analyseras i detalj för att ge bra svar på frågan om saker varit effektiva. T ex tillkom ju sjukhusets alla fastigheter från 2018 och fastighetsmassan ökade då över en dag med drygt 1/3 och dessutom med byggnader av annan karaktär.

När jag började i Fastighetsverket stod det klart att 25 % av personal skulle gå i pension inom fem år. Samtidigt stod det klart att kompetensen rent generellt behövde höjas och nya kompetenser tillfogas organisationen. Personalkostnaden har i nominella tal ökat på fem år, men tar man i beaktande ökad yta under förvaltning (hela sjukhuset) samt beaktar inflationen så har personalkostnaden i medeltal minskat med -0,83 % per år från 2016 – 2021. Trots att vi anställt arkitekt, två projektingenjörer och flera fastighetstekniker. Orsaken att vi lyckats med detta är att vi justerat och skruvat i befintlig driftsorganisation när folk har gått i pension. Helt enkelt inte tillsatt tjänster. Att vi minskat personalkostnaden samtidigt som kompetens och leveranskapacitet ökat är jag mycket nöjd med! Det är också långsiktigt ekonomiskt viktigt eftersom det kortsiktigt är mycket svårt att dra ner personalkostnader inom ramen för landskapets avtal och kultur.

Den andra stora rörliga kostnadsposten förutom personal är material & tjänster. Den har ökat alla år sedan start, i medeltal med +9,6 % per år. Dock är 60 % av kostnadsmassan mycket svår att substantiellt påverka; el, värme, vatten, avlopp, avfall och fastighetsskatter. Medan återstående 40 % i form av material samt drift och underhåll av fastigheter går att påverka och det är också dessa som årligen ökat mest; +15,2 %. Det finns enskilda faktorer som drar upp kostnaden vissa år såsom Alfrida, tillfälliga polishuset och inte minst under 2021 tre rivningar av utdömda hus men förklaringen till ökad påverkningssbar kostnad står att Fastighetsverkets personal gjort fler projekt och mer underhåll av landskapets fastigheter. Det för oss tillbaka till grundfrågan om effektiviteten minskat med åren? Mitt svar är nej. Tvärt om har effektiviteten ökat genom tydligare processbeskrivningar, repeterbarhet och snabbhet med checklistor, bättre samordning och uppföljning i form av stående gemensamma projektmöten osv. Det goda är också att dessa kostnader för material och underhåll är lätta att vid behov dra ner. Väljer vi att av ekonomiska skäl tillfälligt underhålla mindre än det långsiktiga behovet egentligen är så kan det göras. Även om vi som jobbar med landskapets fastigheter vet att vi bör undvika en återgång till för lågt årligt underhåll.

Revisorerna har också föreslagit några förbättringar inför framtiden och jag som vd skriver helt under på dem. Vi ska såsom flera andra statliga verk i vår omvärld gjort ta fram ett dokument som sammanfattar alla våra policyn så att personalen lättare kan hitta vad som gäller inom olika områden samtidigt som Fastighetsverket som organisation med säkerhet kan säga att all personal har fått ta del av allt vad som vid varje tidpunkt gäller.

Förslaget från revisorerna om att som engångsåtgärd sänka grundkapitalet i Fastighetsverket som ett sätt att lagligt lyfta ut kassamedel från Fastighetsverket är sund. Ifall Fastighetsverket i framtiden behöver mer medel – i så fall sannolikt för åtgärder vid sjukhuset – så finns olika vägar att gå. I dagsläget är det dock klokt att landskapsregeringen återtar överskottsmedel.

Avslutningsvis än en gång tack till revisorerna för gott samarbete och goda förbättringsförslag.

Mariehamn den 28 februari 2022

Stefan Rumander, vd



LANDSKAPETS
Fastighetsverk

INNEHÅLL

Sammanfattning – VD:s slutsatser

1. Inledning
2. Revisorernas slutsatser
3. De tre revisionsrapporterna
 - God förvaltningssed inom Fastighetsverket
 - Internhyressystemet
 - Användande av resurser på effektivt sätt
4. Analys av kostnader
 - Metod
 - Personalkostnader
 - Material och tjänster
 - El
 - Värme
 - Vatten och avlopp
 - Avfallshantering
 - Fastighetsskatt
 - Material
 - Drift och underhåll
5. Summering och förslag framåt

1. INLEDNING

Effektivitetsrevision har under hösten 2021 utförts av landskapsrevisor Dan Bergman med bistånd av ett team från BDO med huvudrevisor Andreas Holmgård. Tre delområden har behandlats:

1. **God förvaltningsred inom Fastighetsverket**
2. **Internhyressystemet**
3. **Användande av resurser på effektivt sätt**

Rapporterna i dess helhet finns att läsa separat. I detta dokument görs analys av slutsatser och framförs förslag på förbättringar inför framtiden.

När man analyserar hård data i form av bokföringssiffror för flera år bakåt så behöver man göra en inflationsjustering för att skapa jämförbarhet. ÅSUB:s årliga data har använts i. Vidare så förändrades Fastighetsverkets verksamhet väsentligt år 2018 i och med ansvaret för sjukhusets fastigheter.

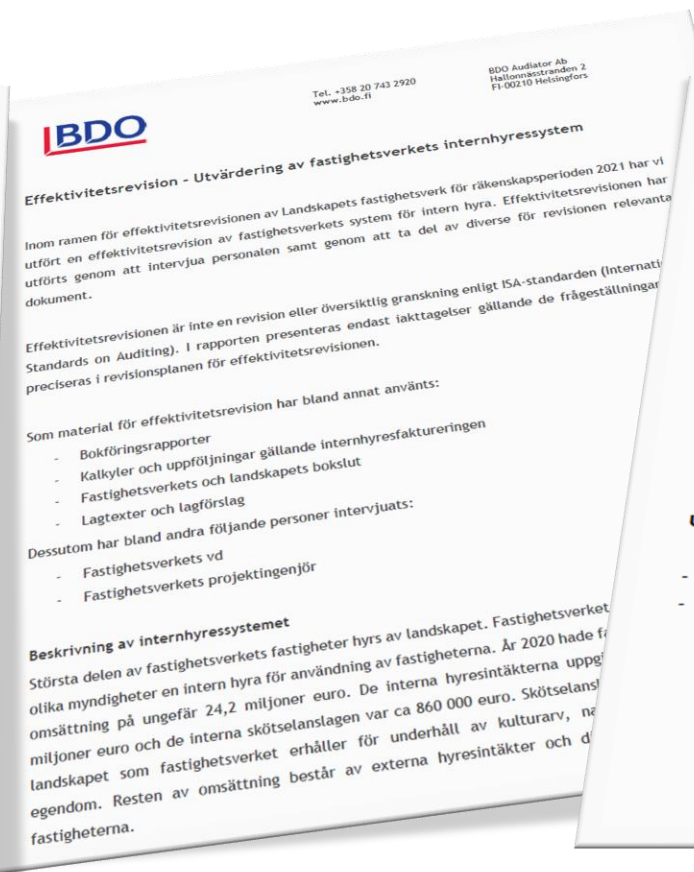
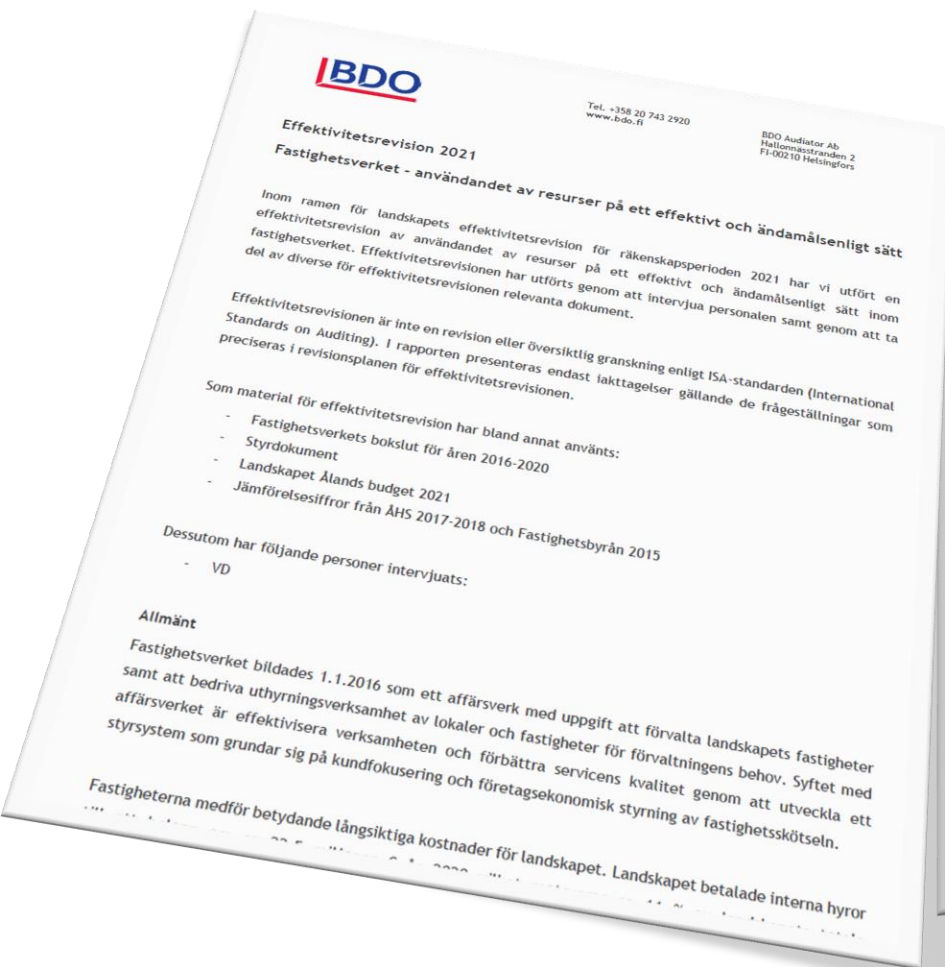
Nyckeltalet inflationsjusterad **kostnad / kvadratmeter** är ett rättvisande sätt att följa upp effektiviteten över tid och det har därför använts i detta fall.

2. REVISORERNAS SLUTSATSER

Inget uppseendeväckande eller anmärkningsvärt har uppdagats i revisionen.

Det finns förbättringsförslag i samtliga tre rapportdelar, vilka redogörs för nedan. Mest diskussion har varit kring effektivitet och därför ägnas också mest rum i detta dokument åt analys av de långsiktiga trenderna i siffror rörande Fastighetsverkets kostnader.

3. De tre revisionsrapporterna



DEL1: GOD FÖRVALTNINGSSSED

Ur rapportens slutsatser: *”Fastighetsverkets förvaltning följer god förvaltningsssed till väsentliga delar. Minimikrav på dokumentering genom protokoll, policyn, arbetsordningar, attestregler, processer för undvikande av jäv, arkivering av dokumentation och liknande uppfyllts till väsentliga delar.”*

Inspiration för utveckling av god förvaltningsssed finns hos liknande organisationer såsom Statens fastighetsverk i Sverige eller Senatfastigheter eller Forststyrelsen i Finland. I denna typ av organisationer har vissa implementerat sammanfattande och mer detaljerade ”koder” (så kallade code-of-conduct) kring sådant som miljöansvar, värderingar, undvikande av intressekonflikter och liknande antagits.

Aktivitet framåt: Fastighetsverket tar fram ett sammanfattande dokument för ansvarsfull verksamhet. Dokumentet sammanfattar och fördjupar befintliga områden som beslutats kring och tar med eventuella nya.

Bilaga: God förvaltning inom Fastighetsverket

DEL 2: INTERNHYRESSYSTEMET

Internhyressystemet implementerades i samband med Fastighetsverkets bildande. Utmaningen idag är att Fastighetsverket i praktiken ackumulerat mer kassa än verksamheten just nu behöver. Överfinansieringen beror främst på den uppvärdering av landskapets fastigheter som gjordes inför internhyressystemets implementering. Den höga värderingen leder till för stora årliga avskrivningar som i kombination med lägre återinvestering i fastigheterna innebär att för mycket likvida medel blir kvar i Fastighetsverkets räkenskaper.

På sikt kan internhyressystemets komponenter uppdateras och göras om men för att kortsiktigt lösa utmaningen med Fastighetsverkets överstora kassa så kan landskapsregering och lagting besluta om en återbäring av grundkapital. Genom ett sådant beslut kan kassamedel överföras från Fastighetsverket till ägaren som en engångsåtgärd.

Aktivitet framåt: Fastighetsverket för en diskussion med finansavdelningen om en engångsnedskrivning av grundkapital.

Bilaga: Utvärdering av Fastighetsverkets internhyressystem

DEL 3: EFFEKTIVITET

Verksamheten i dag inom Fastighetsverket är väsentligt annorlunda än vid tiden för landskapsregeringens byggnadsbyrå. Inte bara genom att ansvar för kulturfastigheter, naturreservat, vatten och inte minst sjukhuset har tillkommit. Men även för att landskapet i dag jobbar på annat sätt och med delvis annan filosofi.

Fastighetsverket har satsat på en kärna av ingenjörer, arkitekt och fastighetstekniker. Kostnaden för personal var inledningsvis stabil för att sedan öka åren 2018-2020 medan utvecklingen i samband med sparkrav och återhållsamhet vänt nedåt med lägre personalkostnad senast året. Under åren när organisationen förstärktes har två projektingenjörer och en arkitekt adderats till organisationen samt dessutom har i samband med utökat ansvar (och intäkt) för fler fastigheter en fastighetstekniker tillkommit. **Inflationsjusterat nyckeltal för personalkostnad i förhållande till förvalttad fastighetsyta har i medeltal sjunkit med 0,83 % per år från år 2016 till 2021, vilket visar på att den aktiva strävan att hålla nere antalet personer långsiktigt gjort att personalkostnaden minskat trots satsningar på kompetens och därmed leveranskapacitet.**

Kostnader för material och tjänster (el, värme, vatten, material, konsulttjänster osv) inom Fastighetsverket har totalt sett stigit åren 2016 – 2021. Landskapsrevisorerna anser att reparationsskulden i landskapets fastigheter behöver dokumenteras för att kunna implementera det befintliga livscykel tänket på ett mer transparent. Närmare analys av kostnaderna för material och tjänster separat nedan.

Bilaga: Användande av resurser på ett effektivt och ändamålsenligt sätt

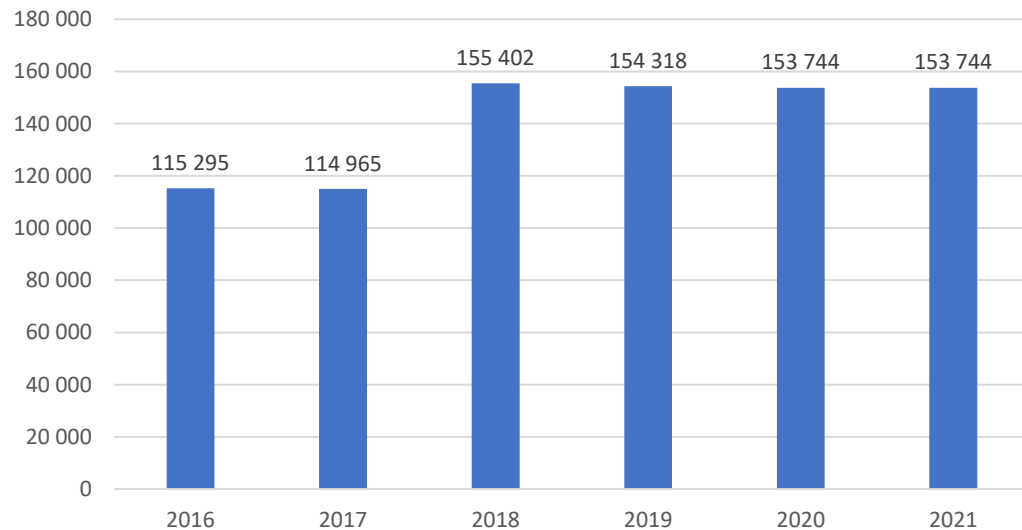
4. Analys av kostnader 2016 – 2021

METOD

Inflationen som beräknats är enligt ÅSUB:s data och enligt följande:

2016:	-
2017:	1,70 %
2018:	1,32 %
2019:	0,74 %
2020:	-0,45 %
2021:	1,62 %

Fastighetsverket har under åren sålt ca 2 000 kvadratmeter fastighetsyta samt år 2018 fått till knappt 41 000 kvadratmeter sjukhus. Förvaltade kvadratmeter år 2016 – 2021:



Inflation och kvadratmetrar bildar tillsammans nyckeltalet för jämförbarhet av siffrorna i denna analys.

PERSONALKOSTNADER

Den enskilt viktigaste kostnadsposten att hålla ett vaksamt öga på är personalkostnaden. Detta då personalkostnaden med landskapets kollektivavtal och kultur är mycket trögrörlig.

Fastighetsverkets personalkostnad från 2016 – 2021 är enligt nedanstående tabell.

Nyckeltalet personalkostnad per förvaltd kvadratmeter har minskat med i medeltal 0,83% per år under 2016-2021. VD:s och styrelsens uttalade målsättning att kompetensväxla och aktivt arbeta med organisation och arbetssätt har resulterat i en organisation som i dag innefattar fler projektingenjörer (1 → 3), arkitekt och fler fastighetstekniker än tidigare. Flera andra typer av tjänster har däremot inte tillsatts vid avgång, utan arbetet har fördelats ut på befintliga resurser. Kompetensväxlingen har genomförts och ändå har personalkostnaden minskat. Till det ska räknas nya intäkter.*

År	Personalkostnad	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltd yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	1 994 973		1 994 973	115 295	17,30	
2017	2 027 670	1,70 %	1 993 200	114 965	17,34	0,20 %
2018	2 374 932	1,32 %	2 303 742	155 402	14,82	-14,49 %
2019	2 597 295	0,74 %	2 500 796	154 318	16,21	9,32 %
2020	2 668 881	-0,45 %	2 581 286	153 744	16,79	3,60 %
2021	2 663 366	1,62 %	2 534 221	153 744	16,48	-1,82 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
- 0,83 % per år

*I februari 2019 anställdes Sten-Göte Nyman för att hantera det tillkommande bergsskyddet och utökat ansvar vid sjöfartsmuseet.

MATERIAL OCH TJÄNSTER

Material och tjänster har år 2016 – 2021 ökat med i medeltal 9,6 % per år. Det behövs en närmare analys vilka kostnader det är som ökat, vilket presenteras på kommande sidor.

Inom Material och tjänster ingår el, värme, vatten och avlopp, avfallshantering, drift och underhåll, material och fastighetsskatt. Vissa av kostnadsposterna är långsiktiga och svåra att väsentligt påverka, såsom el och värme. Medan andra såsom drift och underhåll samt material med aktiva beslut kan minskas på kort varsel.

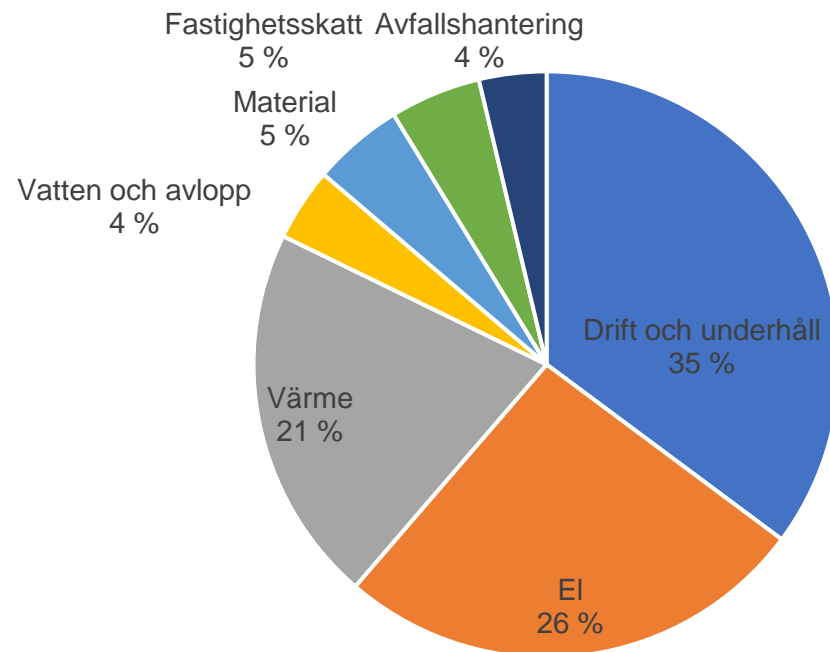
År	Material & tjänster	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltd yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	2 715 294		2 715 294	115 295	23,55	9,6
2017	3 060 960	1,70 %	3 008 924	114 965	26,17	11,13 %
2018	4 955 656	1,32 %	4 807 107	155 402	30,93	18,19 %
2019	5 559 435	0,74 %	5 352 881	154 318	34,69	12,14 %
2020	5 245 392	-0,45 %	5 073 233	153 744	33,00	-4,87 %
2021	5 937 500	1,62 %	5 649 595	153 744	36,75	11,36 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
+ 9,6 % per år

MATERIAL OCH TJÄNSTER

Material och tjänster fördelar sig på sju underkategorier varav 60 % består av svårpåverkade kostnader som värme, el, vatten och avlopp, fastighetsskatt och avfallshantering.

Övriga 40 % av kostnaderna går lättare att påverka (material samt drift och underhåll).

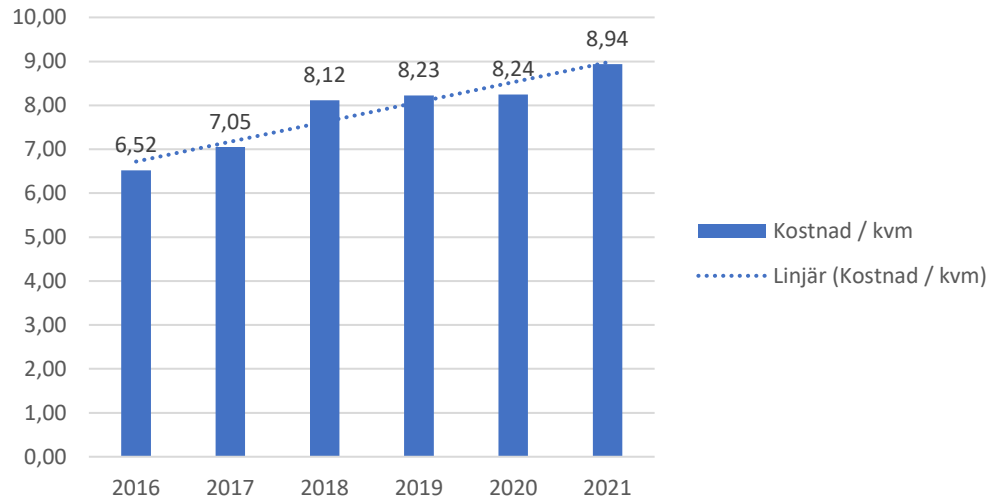


Svårpåverkade kostnader inom material & tjänster

El (26 % av kostnadsmassan) har från 2016 till 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter ökat med i medeltal 6,7 %.

År	EI	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltad yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	752 050		752 050	115 295	6,52	
2017	824 407	1,70 %	810 392	114 965	7,05	8,07 %
2018	1 300 097	1,32 %	1 261 126	155 402	8,12	15,13 %
2019	1 318 599	0,74 %	1 269 608	154 318	8,23	1,38 %
2020	1 310 498	-0,45 %	1 267 486	153 744	8,24	0,21 %
2021	1 444 214	1,62 %	1 374 185	153 744	8,94	8,42 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
+ 6,7 % per år



Kommentar:

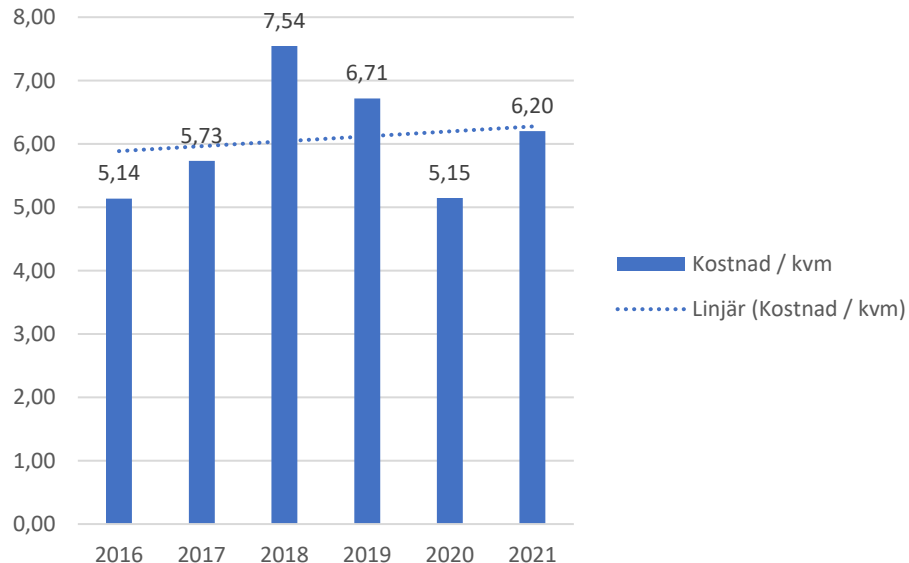
Fastighetsverket har under åren gått igenom och avslutat ett antal onödiga anslutningar. Vidare så pågår en ständig optimering av elintensiv ventilation. På senare år om än i mindre omfattning påverkar solpaneler positivt på total elkostnad. Årsmedeltemperaturen påverkar långt elförbrukning och därmed kostnad. Framåt kan man förvänta ökad konsumtion och kostnad för el bland annat på grund av att oljeuppvärmning ersatts med eldrivna värmepumpar. Att sjukhuset är elintensivt syns tydligt i ökningen per kvadratmeter från år 2018.

VÄRME

Värme (21 % av kostnadsmassan) har från 2016 – 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter ökat med i medeltal 9,9 %.

År	Värme	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltd yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	592 303		592 303	115 295	5,14	
2017	670 477	1,70 %	659 079	114 965	5,73	11,59 %
2018	1 208 599	1,32 %	1 172 371	155 402	7,54	31,59 %
2019	1 076 187	0,74 %	1 036 203	154 318	6,71	-10,99 %
2020	818 290	-0,45 %	791 433	153 744	5,15	-23,34 %
2021	1 171 410	1,62 %	1 114 609	153 744	7,25	40,83 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
+ 9,9 % per år



Kommentar:

Kostnaden från värme styrs långt av temperatur. Normalårskorrigerat, såsom är fallet i hållbarhetsuppföljningen, så fluktuerar inte åren riktigt lika mycket.

Återigen syns sjukhuset tydligt i statistiken, samt 2021 som var ett kallt år men också relativt höga energipriser.

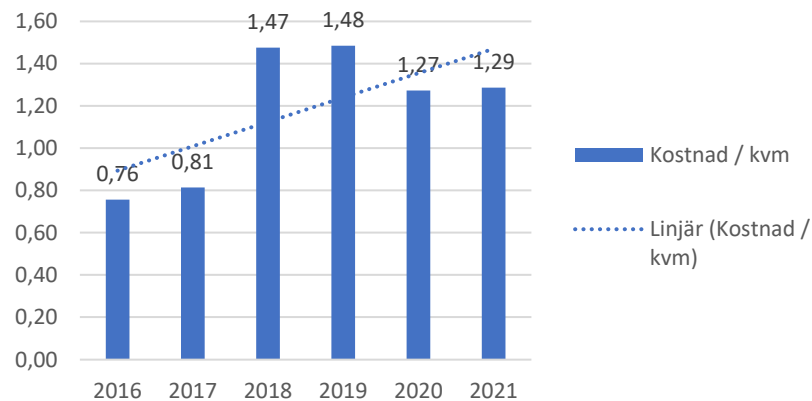
VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp (4 % av kostnadsmassan) har från 2016 – 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter ökat med i medeltal 15,23 %.

Den stora förändringen skedde 2018 när kostnaden ökade med 81,1 % samtidigt som förvaltnad yta ökade med 35,2 %

År	Vatten och avlopp	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltnad yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	87 240		87 240	115 295	0,76	
2017	95 207	1,70 %	93 588	114 965	0,81	7,58 %
2018	236 235	1,32 %	229 154	155 402	1,47	81,14 %
2019	237 778	0,74 %	228 944	154 318	1,48	0,61 %
2020	202 264	-0,45 %	195 625	153 744	1,27	-14,23 %
2021	207 794	1,62 %	197 718	153 744	1,29	1,07 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
+ 15,23 % per år



Kommentar:

Återigen syns att sjukhuset är en stor konsument av vatten och avlopp, även per kvadratmeter yta.

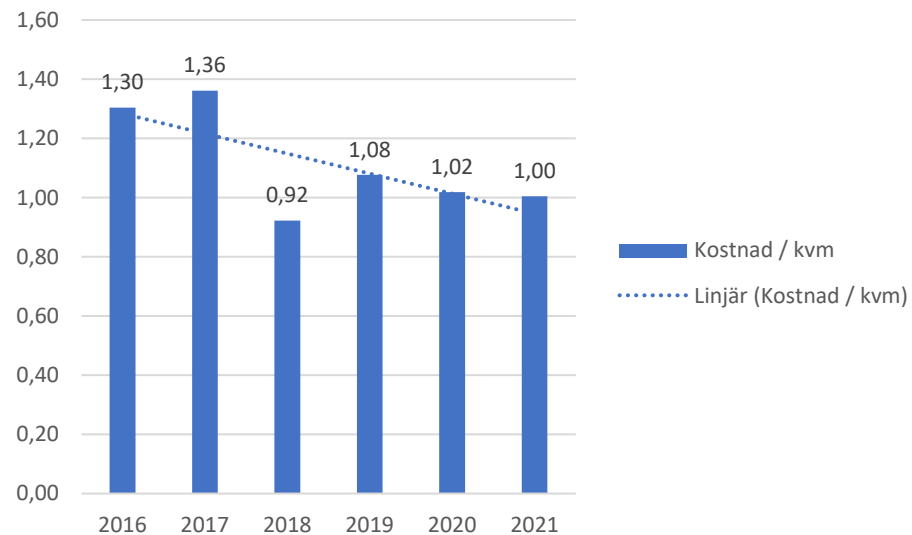
De två senaste årens minskning kan bero på covid-19, t ex i form av stängda skolor och mer hemmaarbete bland kontorspersonal.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering (4 % av kostnadsmassan) har från 2016 – 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter minskat med i medeltal 3,57 %.

År	Avfallshantering	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltd yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	150 311		150 311	115 295	1,30	
2017	159 145	1,70 %	156 440	114 965	1,36	4,38 %
2018	147 728	1,32 %	143 300	155 402	0,92	-32,23 %
2019	172 534	0,74 %	166 124	154 318	1,08	16,74 %
2020	161 792	-0,45 %	156 482	153 744	1,02	-5,45 %
2021	162 339	1,62 %	154 467	153 744	1,00	-1,29 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
-3,57 % per år



Kommentar:

Fastighetsverket har genom åren överfört delar av kundernas avfallshantering på dem med motiveringen att de ska incentiveras att spara pengar. Kunden incentiveras till exempel att optimera tömningsfrekvens.

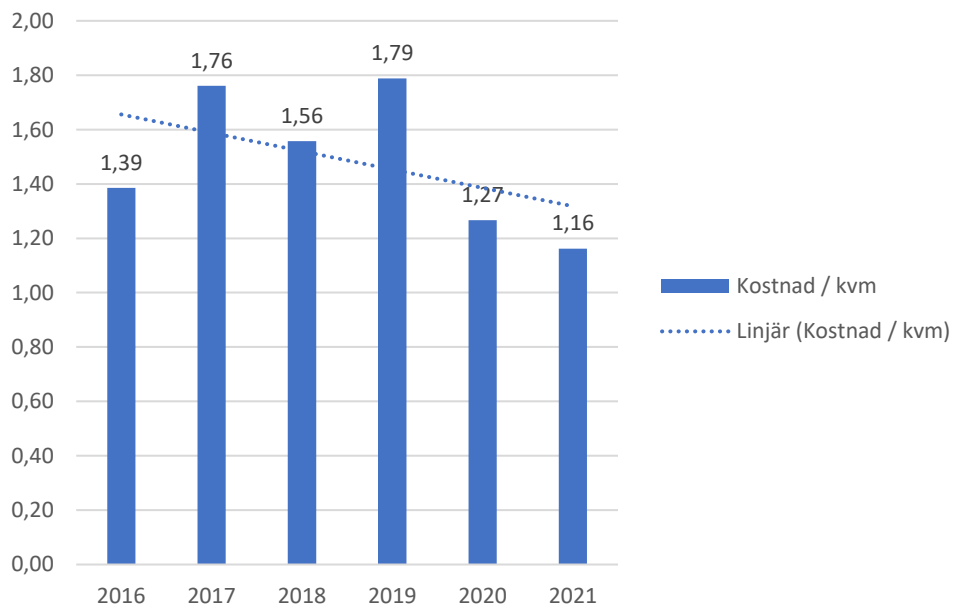
ÅHS betalar sitt eget avfall som synes av förändringen år 2018.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten (5 % av kostnadsmassan) har från 2016 – 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter minskat med i medeltal 1,41 % per år.

År	Fastighetsskatt	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltnadsyta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	159 710		159 710	115 295	1,39	
2017	205 909	1,70 %	202 409	114 965	1,76	27,10 %
2018	249 463	1,32 %	241 985	155 402	1,56	-11,56 %
2019	286 686	0,74 %	276 035	154 318	1,79	14,87 %
2020	201 324	-0,45 %	194 716	153 744	1,27	-29,20 %
2021	187 745	1,62 %	178 641	153 744	1,16	-8,26 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
-1,41 % per år



Kommentar:

Fastighetsverket har aktivt arbetat med att gå igenom och optimera eller rätta fastighetsskatter. Hoppen mellan åren beror på överklaganden av de automatiserade skatterna som först kostnadsförts och sedan vid återbäring minskat skatten året efter.

Efter genomgångarna torde skatterna numera vara korrekta.

Noterbart är att år 2022 stiger skatten med över 100 000 euro.

Lättare påverkningbara kostnader inom material och tjänster

MATERIAL

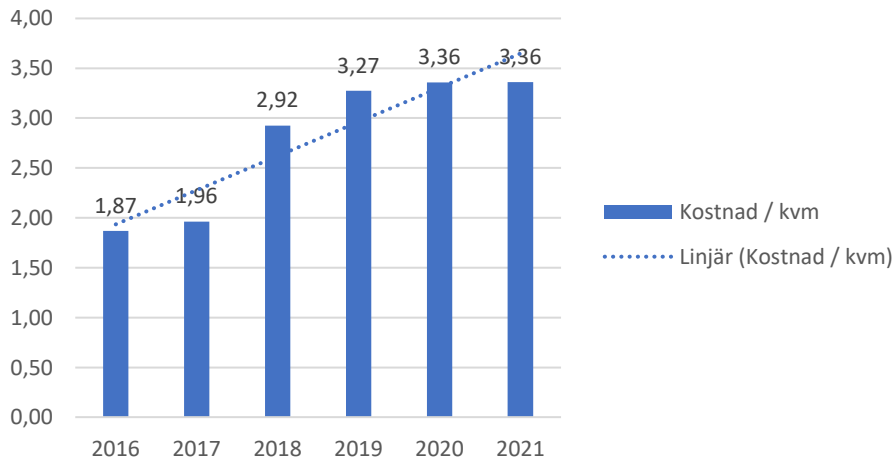
Material i bokföringen är kostnader för byggmaterial, underhåll och driftsmaterial.

Material (5 % av kostnadsmassan) har från 2016 – 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter ökat med i medeltal 13,70 % per år.

Den stora förändringen skedde 2018 när kostnaden ökade med 49,0 % samtidigt som förvaltnad yta ökade med 35,2 %

År	Material	Inflation	Inflationsjusterat	Förvaltnad yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	215 518		215 518	115 295	1,87	
2017	229 480	1,70 %	225 579	114 965	1,96	4,97 %
2018	468 322	1,32 %	454 284	155 402	2,92	48,98 %
2019	524 534	0,74 %	505 046	154 318	3,27	11,95 %
2020	533 605	-0,45 %	516 092	153 744	3,36	2,57 %
2021	543 112	1,62 %	516 777	153 744	3,36	0,13 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
+13,70 % per år



Kommentar:

Stora ökningar har skett åren 2018 och 2019 och hänför sig långt till sjukhuset. Efter en markant första uppgång så har kostnadsnivån stabiliserats. Stora investeringar i kyla av sjukhuset gjordes år 2018 och 2019, bland annat skärmar (zip screen) för fönster samt senare mindre flyttbara kylaggregat. Under år 2019 uppstod materialkostnader av engångskaraktär för tillfälligt polishus vid Elverksgatan.

Men rent generellt är aktivitetsnivån i fastighetsunderhållet i dag större än det var vid tiden för mera budgetstyrt än behovsstyrt upplägg.

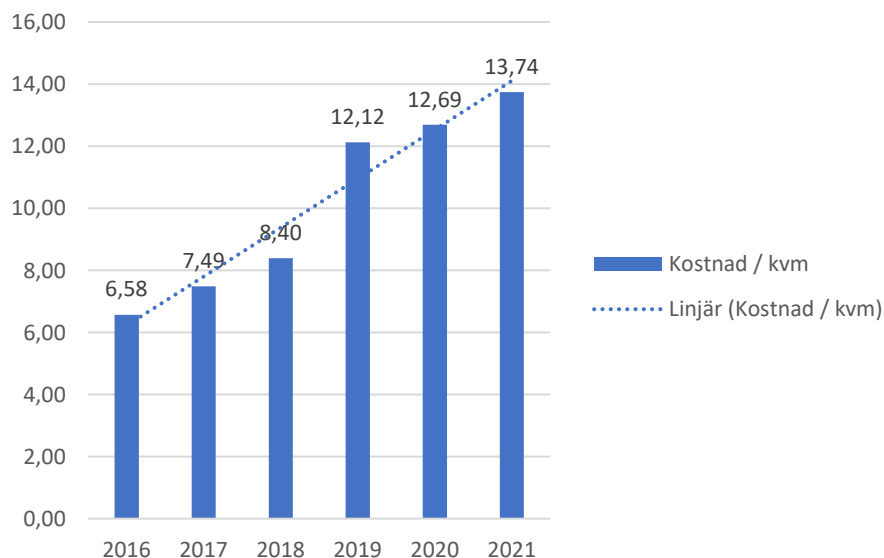
DRIFT OCH UNDERHÅLL

Drift och underhåll i bokföringen är kostnader för byggplanering, kontrollantjänster, kopiering, målning, mark och vägunderhåll, underhåll av fastighetsteknik, bygg- och VVS-tjänster, elinstallationer och liknande. Här bokförs alla byggprojekt som inte överstiger 50 000 euro.

Drift och underhåll (35 % av kostnadsmassan) har från 2016 – 2021 inflationsjusterat per kvadratmeter ökat med i medeltal 15,49 % per år.

År	Drift och underhåll	Inflation	Inflationsjusterat	Förvalta yta	Kostnad / kvm	Utveckling
2016	758 162		758 162	115 295	6,58	
2017	876 335	1,70 %	861 437	114 965	7,49	13,95 %
2018	1 345 212	1,32 %	1 304 888	155 402	8,40	12,06 %
2019	1 943 117	0,74 %	1 870 923	154 318	12,12	44,39 %
2020	2 017 619	-0,45 %	1 951 399	153 744	12,69	4,69 %
2021	2 220 886	1,62 %	2 113 197	153 744	13,74	8,29 %

Medeltal
förändring
åren
2016 – 2021:
+15,49 % per år



Kommentar:

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat varje år sedan 2016. Första året med ÅHS som kund kom inte så mycket nytt och stort igång men från 2019 och framåt pågår en ständig ström av projekt vid sjukhuset. Den stora förändringen i kostnad skedde 2019 när kostnaden ökade med 44,4 %. Enskilt största orsaken just år 2019 är Alfrida vars upprepningskostnader uppgick till 240 000 euro. År 2021 genomfördes tre rivningar av övergivna hus till sammanlagd kostnad 490 000 euro. Engångskostnader oaktat är det ändå tydligt vid genomgång av verifikat från dessa år att aktiviteten rent generellt ökade.

Därför görs en mer detaljerad genomgång på följande sida:



KOMMENTARER DRIFT OCH UNDERHÅLL

Drift och underhåll står för 35 % av kostnadsmassan inom verksamheten och den har ökat mest per år sedan starten. Nedan kommentarer:

- Fler nya personer med hög utbildning och kompetens som självständigt driver projekt har gjort att antalet, storleken och farten på underhållsprojekt successivt har ökat. Från start upp till 2020 har Fastighetsverkets organisation kompletterats och förstärkts med projektingenjörerna Martin Karlsson (september 2017) och Stefan Sommarström (april 2020), arkitekt Daniel Andersson (april 2019), driftschef sjukhuset Bo Lindström (december 2019) samt fastighetsteknikerna Sten-Göte Nyman (februari 2019) och Hilda Holmström (februari 2020).
- Sedan 2019 har även processerna med flödesscheman, checklistor och inte minst mötesgenomgångar med "Trello-listor" bidragit till högre fart i projekten. Att projekt drivs snabbare och effektivare i kombination med fler personer gör att totalkostnaden ökar.
- Vid genomgång av verifikat ser man tydligt hur aktiviteten vid sjukhuset successivt ökat senaste år. Projektingenjör Stefan Sommarström fokuserar i dag på sjukhuset och det finns stående veckomöten för genomgång och framdrift av projekt.
- Men även vid skolorna längs Neptunigatan, självstyrelsegården, Jomala gård, musikinstitutet, tillfälliga polishuset vid Neptunigatan osv finns många halvstora projekt (15-50 tusen euro) under de senaste åren, fler än vanligt.
- Alfrida innebar år 2019 totalt 240 000 euro i merkostnader och upprepningen fortgick om än i mindre omfattning år 2020 och 2021 i form av kompletterande avverkningar utanför det upphandlade huvudkontraktet. Syftet med de mindre avverkningarna är att skydda skog från utökat angrepp av granbarkborre.
- Energiomställningen i form av utfasning av oljeuppvärmning till förmån för främst bergvärme har förutom de största projekten helt tagits över resultaträkningen som drifts och underhållskostnader.
- Antalet och storleken av underhållsprojekt vid kulturhistoriska fastigheter har ökat efter några trevande inledande år. Kostnaden var inledningsvis lägre än skötselanslagen men har på senare år varit något över.
- År 2021 revs Svinö café, bruna läkarvillorna samt två flyglar vid Gullåsen. Totalkostnaden 490 000 euro togs direkt över resultaträkningen.

5. Summering

SUMMERING OCH FÖRSLAG FRAMÅT

Följande slutsatser kan dras från siffrorna åren 2016 – 2021:

- Att personalkostnaden minskat per förvaltad kvadratmeter trots satsningar på kompetens och leveranskapacitet.
- Material och tjänster har sedan start ökat med 3,2 miljoner euro per år i nominella tal och 2,9 miljoner euro inflationsjusterat. Då man beaktar ökningen av förvaltad yta i och med sjukhuset så är ökningen teoretiskt ändå ca 2,0 miljoner euro. Otvistligt har kostnaden för material och tjänster därmed ökat, även kostnader av engångskaraktär inberäknat.
- Av summan 2,0 miljoner euro står de så kallade svårpåverkade kostnaderna netto (vissa har minskat) för 0,7 miljoner euro medan de som kan påverkas är 1,3 miljoner euro.

Förslag framåt:

- Fastighetsverket fortsätter optimera organisationen så att den långsiktiga personalkostnaden i förhållande till förvaltad yta inte ändrar väsentligt. Nyckeltal för löpande uppföljning publiceras framledes i årsredovisningar.
- Fastighetsverket strävar efter att inte öka de påverkningsbara kostnaderna i form av material och tjänster. Nyckeltal för löpande uppföljning publiceras.
- Fastighetsverket tar under 2022 fram ett samlande dokument för ansvarsfull verksamhet och policyn. Dokumentet sammanfattar och fördjupar befintliga områden som beslutats kring och tar med eventuella nya.
- Fastighetsverket för en diskussion med finansavdelningen om en engångsnedskrivning av grundkapital.