

Årsredovisning

Västfastigheter (Fastighetsnämnden)

Helår 2017



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Verksamhet	5
2.1	Viktigaste händelserna under perioden	5
2.2	Moderna och energieffektiva lokaler	9
2.3	Verksamhetens miljöarbete	9
2.4	Folkhälsa	9
2.5	Mänskliga rättigheter och jämlik vård	9
2.6	Verksamhetens säkerhets- och beredskapsarbete.....	10
2.7	Redovisning av genomförd intern kontroll 2017	10
2.8	Systematiskt förbättringsarbete	10
2.9	Inköp	11
3	Mål och fokusområden	12
3.1	Västra Götaland ska sträva efter det hållbara samhället med tillväxt av jobb och företag i hela regionen.....	12
3.1.1	Klimatutsläppen från fossilbränsle i Västra Götaland samt verksamhetens direkta miljöpåverkan ska minska.....	12
3.1.1.1	Minska verksamheternas avfallsmängder och verka för cirkulära affärsmodeller samt skärpta miljökrav vid upphandlingar	13
3.1.1.2	Bättre möjligheter till livsmedels- och energiproduktion samt stimulera ökad användning av biogas	13
3.1.1.3	Utveckla Göteborgs Botaniska trädgård.....	14
3.2	Västra Götalandsregionen ska kunna rekrytera rätt kompetens och erbjuda en god arbetsmiljö för medarbetarna	14
3.2.1	Möjligheterna till karriär- och kompetensutveckling ska förbättras	14
3.2.1.1	Satsa på ledarskap.....	14
3.2.1.2	Stimulera uppgiftsväxling och nya arbetssätt.....	15
3.2.1.3	Utveckla modellen för lönekarriär och kompetensutveckling.....	15
3.2.2	Arbetsmiljön ska förbättras och sjukfrånvaron ska minska	16
3.2.2.1	Systematisera arbetsmiljöarbetet, breddinföra goda exempel och pröva arbetstidsmodeller.....	16
3.2.2.2	Utveckla ett målmedvetet, strukturerat och hälsofrämjande arbete för minskad sjukfrånvaro	16
4	Personal	18
4.1	Chefsförutsättningar	18
4.2	Sjukfrånvaro.....	18

4.3	Personalvolym, personalstruktur och personalkostnadsanalys.....	18
5	Ekonomiska förutsättningar	20
5.1	Ekonomiskt resultat.....	20
5.1.1	AR07 RR-rapport Serviceverksamheter.....	21
5.2	Eget kapital.....	22
5.3	Investeringar.....	22
6	Bokslutsdokument och noter	23
7	Övrig rapportering	28
7.1	Fördjupad rapport till egen nämnd/styrelse.....	28
7.1.1	Påverkan till följd av rådande flyktingsituationen	33
7.1.2	Verksamheternas säkerhetsarbete	33
7.1.3	Uppföljning av intern kontroll under 2016	33

Bilagor

Bilaga 1: FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 Sammanfattning

Verksamheten har präglats av hög investeringstakt under hela året. Det har varit en ansträngande arbetsbelastning för hela verksamheten. Utfallet för årets investeringar uppgår till 2 187 mnkr vilket är den högsta nivån hittills i Västfastigheters historia. Årets utfall har ökat med 35 procent jämfört med 2016 vilket motsvarar en ökning på 572 mnkr.

Östra sjukhuset är i en stor omvandling. Idag planerar Västfastigheter tillsammans med SU för ett sjukhus som blir dubbelt så stort till ytan som dagens sjukhus. Detta för att möta verksamhetens framtida behov på Östra tomten och SU:s beslut att samla barn och kvinnosjukvården på Östra sjukhuset. Detaljprojektering och produktion av tillbyggnad av nya barnsjukhuset pågår och beräknas vara klart 2021. På grund av sjukhusets kommande storlek och behov av robusthet uppstår stora investeringsbehov i teknisk infrastruktur och försörjning.

Västfastigheter har fått Västra Götalandsregionens miljöstipendium 2017. Ett bra samarbete med sjukvården, ett tydligt uttalat mål och personer som brinner för uppgiften är några av framgångsfaktorerna bakom prestationen, som ledde till att tre medarbetare på Västfastigheter fick ta emot årets miljöstipendium i VGR.

Västfastigheters omfattande arbete med att åtgärda fuktproblemen i golven vid Nya vårdbyggnaden på Sahlgrenska sjukhuset är klart. Den juridiska processen om ansvarsfrågan pågår där VGR har lämnat in en stämningsansökan till Göteborgs tingsrätt för att driva in Västfastigheters fordran. Muntliga överläggningar mellan parterna beräknas starta under kvartal 1 2018 och huvudförhandlingar beräknas starta under 2019.

Det pågår också en tvist avseende entreprenaden på Rågården. Muntliga överläggningar är inledd och den juridiska processen är inplanerad att fortsätta i tingsrätten med start i januari 2018 och bedömningen är att ett rättsligt avslut i tingsrätten först kan ske under våren 2019.

Västfastigheter redovisar per 2017-12-31 ett resultat om 89 mnkr.

- Investeringarna uppgår till 2 187 mnkr.
- Driftkostnad exklusive media uppgår till 199 kr/ m².
- Energianvändning uppgår till 179 kWh/m².
- Sjukfrånvaron är 4,6 procent och har ökat med 0,9 procent jämfört med motsvarande period 2016.

2 Verksamhet

2.1 Viktigaste händelserna under perioden

Sahlgrenska Life

Västra Götalandsregionen (VGR) har genom Västfastigheter tecknat ett samarbetsavtal för att tillsammans med Vitartes Development AB och Akademiska Hus genomföra byggprojektet Sahlgrenska Life som ska binda samman Sahlgrenska Akademin på Medicinareberget med Sahlgrenska Universitetssjukhuset (SU) i Göteborg. Ambitionen är att skapa ett dynamiskt Life science-kluster på Sahlgrenska/Medicinareberget för att främja samverkan mellan sjukvård, tandvård, forskning, näringsliv och utbildning. VGR blir ägare till byggnaden på Sahlgrenska tomten medan övriga byggnader på Medicinareberget kommer att ägas av privat aktör och Akademiska Hus.

Förstudier för ny byggnad på Sahlgrenska tomten samt om- och påbyggnad av akutmottagningshuset är färdigställda. Förutom en samlad laboratoriemedicin innefattar den nya byggnaden även ny akutmottagning och operation. Den övergripande förstudien för hela projektet beräknas vara klar under kvartal 1 2018. Arbete med ny detaljplan pågår.

Utveckling av Östra sjukhuset

Östra sjukhuset är i en stor omvandling. Idag planerar Västfastigheter tillsammans med SU för ett sjukhus som blir dubbelt så stort till ytan som dagens sjukhus. Detta för att möta verksamhetens framtida behov på Östra tomten och SU:s beslut att samla barn och kvinnosjukvården på Östra sjukhuset. Detaljprojektering och produktion av tillbyggnad av nya barnsjukhuset pågår och beräknas vara klart 2021. På grund av sjukhusets kommande storlek och behov av robusthet uppstår stora investeringsbehov i teknisk infrastruktur och försörjning.

Projekt Göteborgssjukvården

Projekt Göteborgssjukvården syftar till att utforma och införa ett funktionellt sammanhållet närsjukvårdssystem som ska innehålla specialistcentrum och dagkirurgiska centrum.

Bakgrunden är att befolkningen växer, vilket innebär fler specialistvårdsbesök i framtiden. Mer av den öppna specialistsjukvården kommer att behöva ske utanför akutsjukhusen och lokalerna på Frölunda specialistsjukhus och Capio Lundby närsjukhus är omoderna och behöver ersättas.

Etablering planeras vid Högsbo sjukhus samt vid den nya stadsdelen i Frihamnen. Arkitekter är upphandlade och programarbetet är under uppstart. På grund av omfattande byggnation i Frihamnen kommer färdigställandet av specialistsjukhuset kraftigt att försenas. Utredning av alternativ till tomt pågår.

Västfastigheter får Västra Götalandsregionens miljöstipendium 2017

VGR har som mål att halvera energianvändningen i egna lokaler till år 2030 jämfört med 1995. Redan 2016 hade sjukhuset i Mariestad minskat användningen med 54 procent. Det innebär en minskning med 3 500 000 kWh per år. I dagens energipris är det en besparing på drygt 2 mnkr kr/år.

Ett bra samarbete med sjukvården, ett tydligt uttalat mål och personer som brinner för uppgiften är några av framgångsfaktorerna bakom prestationen, som ledde till att tre medarbetare på Västfastigheter fick ta emot årets miljöstipendium i VGR.

För stipendiemedlen har en studieresa genomförts till två sjukhus i Schweiz där vi även deltog på en konferens. Konferensen handlade om fastighetsautomation och Västfastigheter var en av talarna. Syftet var omvärldsbevakning avseende fastighetsautomation, sett ur ett teknik och energiperspektiv. Fastighetsautomation är ett system som ser till att fastigheten och användarna får önskat rumsklimat till låg köpt andel energi i form av tappvarmvatten, ventilation, centralvärme och kyla samt styrning av belysning, solskydd och elenergi.

Invigning av en ny forskningsbyggnad på Mölndals sjukhus

En ny forsknings-, utbildnings- och utvecklingsbyggnad för rörelseorganens sjukdomar stod klar för inflyttning i maj 2017. Byggnaden invigdes i september 2017 och har en yta på cirka 7 000 kvm. Den inrymmer bland annat café, studietorg, medicinskt bibliotek, gånglaboratorium och aula. Byggnaden ska sammanföra forskare inom rörelseorganen och även länka samman dem med studenter inom samma område.

Genom att välja att arbeta i en samverkansentreprenad tillsammans med generalentreprenören har det varit möjligt att bygga ett energieffektivt och klimatsmart hus på en byggtid av två år.

Omfattande byggstart på Södra Älvsborgs Sjukhus, Borås

I december, efter många års planering, kunde byggstarten firas i form av en ”sprängsalva” för Psykiatrins kvarter och Nya Infektion. Dessa två projekt har handlats upp tillsammans med Framtida laboriemedicin. Samordning av projekten görs utifrån att tomtmarken och etableringsytorna är begränsade samt att byggresurserna då kan optimeras. Den totala investeringen uppgår till ca 1,2 mdkr och kommer att pågå fram till och med 2021.

Psykiatrins kvarter är Södra Älvsborgs sjukhus (SÄS) största satsning på både barn- och ungdomspsykiatrisk och vuxen psykiatrisk vård. Satsningen består av ett nytt hus och en befintlig byggnad som renoveras och byggs om.

Nya Infektion omfattar en större tillbyggnad och ombyggnad av nuvarande infektionsbyggnad. Byggnationen syftar till att öka antalet infektionsplatser och skapa förutsättningar för en modern och samlad infektionssjukvård för såväl öppen- som slutenvård.

Framtida laboriemedicin innebär att laborieverksamheter samordnas i gemensamma och ändamålsriktiga lokaler för att skapa förutsättningar för kostnadseffektiva processer, gemensam analysplattform och en tryggad kompetensförsörjning.

Reducering av EMC-problematik i sjukhusmiljöer ökar patientsäkerheten

Arbetet med att skapa förståelse kring elektromagnetiska störningar (EMC) som påbörjades under 2015 har fortsatt under 2017. EMC innebär att en elektrisk apparat ska fungera i den miljö där den är installerad utan att störa eller störas av andra apparater. Under året har Västfastigheter utfört ett pilotprojekt på två undersökningslabbar där vi lyckats kraftigt reducera de elektromagnetiska störningarna. Projektet har beskrivits som ett medicintekniskt genombrott då det förbättrar förutsättningarna att göra undersökningar. Pilotprojektet ses som en stor framgång som ger oss viktig information för fortsatt arbete.

En av Sveriges största offentliga elupphandlingar är nu avslutad

Västfastigheter har under 2017 genomfört en av Sveriges största upphandlingar på el för offentlig sektor. Upphandlingen omfattar VGR inklusive bolag som gemensamt gått ihop för att handla upp el för åren 2018 och 2019 med option på ytterligare två år.

Syftet med den gemensamma upphandlingen är att finna synergier i form av lägre påslag på el samt ett bra pris på inköpt miljöel. Totalt har VGR inklusive bolag en gemensam elanvändning på 185 miljoner kWh/år. Upphandlingen gav en besparing på drygt ett öre/kWh, vilket motsvarar drygt 2 mnkr.

Förbättrad krisberedskap i Västfastigheter

Från och med mars 2017 är Västfastigheter organiserade för att kunna förstärka sin krisledningsförmåga vid behov. En krishanteringsplan är fastställd och ett utbildningsprogram för att öka krisberedskapen är uppstartad. Västfastigheters krisledningsgrupp och ledningsgrupp har fått genomgång av förvaltningens krishanteringsdokumentation. Krisledningsgruppen har genomfört utbildningar med scenarioövningar vid två tillfällen under året och ledningsgruppen har antagit delmål om fortsatt utbildning under kommande år.

Allvarliga incidenter har inträffat på Sahlgrenska sjukhuset

Den 21 mars inträffade ett strömavbrott på 24 minuter där endast den avbrottsfria kraften fungerade på Sahlgrenska sjukhuset. Strömavbrottet berodde på fel i reservkraftstyrningen. På grund av misstanke om vårdskador anmäldes detta till Inspektionen för Vård och Omsorg (IVO).

Den 4 oktober inträffade en allvarlig arbetsplatsolycka på Sahlgrenska sjukhuset. Olyckan inträffade vid ett byggarbete inne i ett av sjukhusets lågspänningsställverk. I samband med arbetet kom en av Västfastigheters drifttekniker åt en spänningsförande del och fick en strömgenomföring. Händelsen anmäldes enligt rutin till Arbetsmiljöverket och Elsäkerhetsverket.

För att på ett strukturerat sätt lära av dessa två allvarliga incidenter har Västfastigheter tillämpat Sveriges kommuner och landstings (SKL) metod för händelseanalys för att finna bakomliggande orsaker och förbättringsåtgärder. Samtliga åtgärdsförslag kommer att genomföras för att förhindra att liknande händelser åter inträffar på såväl Sahlgrenska sjukhuset som övriga sjukhus i VGR.

IVO och Elsäkerhetsverket har med hänvisning till de vidtagna åtgärderna avskrivit ärendena.

VGR har sålt naturbruksskolorna Nuntorp och Sparresäter

VGR har sålt naturbruksskolorna Nuntorp och Sparresäter till en sammanlagd köpeskilling av 78 mnkr. Köpare till Sparresäter tillträdde 30 november 2017 och för köpare till Nuntorp är tillträdet den 15 mars 2018.

Nuntorp och Sparresäter är två av fyra naturbruksskolor som VGR avvecklat och sålt till förmån för att koncentrera naturbruksutbildningarna till Uddetorp, Sötåsen och Svenljunga. Tidigare har VGR sålt Dingleskolan och Strömmaskolan i Sätilla.

Västfastigheters områdeskontor anpassas för ett aktivitetsbaserat arbetssätt

Just nu pågår en övergång till aktivitetsbaserat arbetssätt vid flera kontor inom Västfastigheter. För att få en ökad förståelse kring det förändrade arbetssättet har studiebesök

genomförts hos verksamheter som idag arbetar aktivitetsbaserat. En enkät har gått ut till berörda medarbetare i Västfastigheter för att få ökad kunskap kring medarbetarnas inställning och kunskap kring aktivitetsbaserat arbetssätt. Ett pilotprojekt har under året genomförts med syfte att få en tydligare bild av vilka insatser som krävs för att på bästa sätt få medarbetarna att arbeta mer digitalt och papperslöst. Pilotprojektet har gett värdefull kunskap om vilka aktiviteter som krävs för att lyckas med övergången till ett aktivitetsbaserat arbetssätt.

Ett forskningssamarbete med Högskolan i Oslo har startats upp där Västfastigheter ses som ett studieobjekt för ett vetenskapligt arbete avseende att studera informationens roll på digitala arbetsplatser.

Juridiska diskussioner om ansvarsfrågor

Västfastigheters omfattande arbete med att åtgärda fuktproblemen i golven vid Nya vårdbyggnaden på Sahlgrenska sjukhuset är klart. Den juridiska processen om ansvarsfrågan pågår där VGR har lämnat in en stämningsansökan till Göteborgs tingsrätt för att driva in Västfastigheters fordran. Muntliga överläggningar mellan parterna beräknas starta under kvartal 1 2018 och huvudförhandlingar beräknas starta under 2019.

Det pågår också en tvist avseende entreprenaden på Rågården. Muntliga överläggningar är inledd och den juridiska processen är inplanerad att fortsätta i tingsrätten med start i januari 2018 och bedömningen är att ett rättsligt avslut i tingsrätten först kan ske under våren 2019.

Största utmaningarna under perioden

Hög investeringstakt och överhettat marknadsläge inom byggsektorn

Efterfrågan på ändamålsenliga och funktionella lokaler fortsätter att vara stor i VGR. Lokalerna måste anpassas till förändrade vårdprocesser, nya behandlingsmetoder och en snabb utveckling av medicinsk teknik. Fastighetsbeståndet byggdes till stora delar på 1960- och 70-talet utifrån den tidens behov. Det har inneburit att investeringstakten har ökat och kommer fortsätta ligga på en hög nivå under ytterligare många år.

Rådande konjunkturläge ställer krav på allt längre framförhållning för att kunna skapa realistiska möjligheter till att få anbud på våra förfrågningar. Det finns idag stor brist på resurser och tillsammans med allt längre leveranstider på material påverkas igångsättningstider och i förlängningen sluttider på färdigställanden. Om vi inte förhåller oss till detta så är risken uppenbar att vi kommer att stå utan anbud på våra förfrågningar. En realistisk långsiktig investeringsplanering ur ett regionalt perspektiv är också en viktig framgångsfaktor för att möta det stora framtida investeringsbehovet.

Attrahera medarbetare med rätt kompetens

Vår efterfrågan på kompetens har ökat samtidigt som konkurrensen om medarbetarna har hårdnat inom byggbranschen. Det har blivit allt viktigare att profilera sig för att vara konkurrenskraftig. Ett arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke har därför påbörjats. Arbetet ska leda fram till ett profilprogram med ett tydligt arbetsplatserbjudande som kommer att presenteras i olika kanaler och sammanhang. Prioriterade åtgärder är insatser som riktar sig till studenter och nyutexaminerade genom att bland annat erbjuda högskolepraktik, medverka på jobbmässor, nätverk, erbjuda föreläsningar och regelbunden kontakt med lärosäten. Genom att lyfta fram Västfastigheters unika och samhällsviktiga byggprojekt kan vi bli mer

konkurrenskraftiga. Vi behöver tydliggöra möjliga karriärvägar, erbjuda traineeprogram och intressanta utvecklingsmöjligheter för medarbetarna.

Leva upp till VGR:s energimål

En känslighetsanalys som Västfastigheter genomförde under 2015 visar att trenden hos den verksamhetsrelaterade elanvändningen utgör den enskilt största risken för att energimålet inte nås. VGR har i början av 2017 inlett ett pilotprojekt, EnergiSMARTA avdelningar, för att minska användningen av verksamhetsel inom sjukvården.

Ett ständigt pågående arbete är att realisera den energibesparingspotential som finns i det befintliga fastighetsbeståndet genom att genomföra energieffektiviseringsinvesteringar. Åtgärden att utreda den praktiskt genomförbara potentialen för egenproducerad solcell i VGR är ett annat arbete inom energiområdet som Västfastigheter startat.

2.2 Moderna och energieffektiva lokaler

Västfastigheters verksamhetsuppföljning utgår från förvaltningens verksamhetsplan som omfattar perioden 2015-2017.

2.3 Verksamhetens miljöarbete

I regionfullmäktiges mål och fokusområden redogörs för hur Västfastigheter har arbetat med åtgärder inom respektive målområdena i VGR:s miljöplan 2017-2020.

2.4 Folkhälsa

Västfastigheter bidrar inom ramen för sitt uppdrag med att skapa, utveckla och förvalta vårdlokaler i syfte att skapa goda förutsättningar för folkhälsa.

2.5 Mänskliga rättigheter och jämlik vård

Jämställdhet

Västfastigheter har ett kontinuerligt fokus på att utnyttja de möjligheter som lokalförändringar ger till att se kvinnors och mäns olika behov och att skapa trygga miljöer att vistas och verka i, för såväl patienter som medarbetare och besökare.

Barns rättigheter

Västfastigheter arbetar kontinuerligt med att utforma miljöer och lokaler så att god tillgänglighet skapas för alla människor. Vid planering av vårdlokaler för barn, i enlighet med FN:s barnkonvention, bjuder Västfastigheter in barn och ungdomar att delta i utformningen av nya lokaler, för att på bästa sätt kunna tillgodose barnens behov och främja välbefinnandet i denna grupp. Vidare så avspeglas också barnperspektivet i de konstnärliga utsmyckningsuppdrag som Västfastigheters konstenhet utför. Enligt VGR:s fastställda prioriteringsordning så har uppdragen som vänder sig till barn och unga högsta prioritet.

Funktionsnedsättning

VGR:s riktlinjer för fysisk tillgänglighet utgör underlag både vid förändring av VGR:s ägda lokaler som vid extern inhyrning av lokaler. Kontroller under projektering samt tillgänglighetsbesiktningar/inventeringar vid färdigställt projekt utförs kontinuerligt.

Ett förslag till nya riktlinjer har tagits fram och beslut kommer att tas i februari 2018 av fastighetsnämnden

Regionstyrelsen har beslutat att tillföra Västfastigheter 90 miljoner fördelade under åren 2016-2018 för att genomföra ytterligare åtgärder för enkelt avhjälpna hinder i VGR:s egna lokaler. På de flesta sjukhusen pågår åtgärder som kontrastmålning av toaletter, förlängning av ledstänger och breddning av handikapparkeringar.

Övriga diskrimineringsgrunder

Internationella arbetsorganisationen (ILO) är FN:s fackorgan för sysselsättning och arbetslivsfrågor. ILO har som grundläggande mål att bekämpa fattigdom och befrämja social rättvisa. Västfastigheter ställer i samtliga entreprenadupphandlingar som krav, att leverantörer ska leva upp till ILO:s åtta kärnkonventioner.

2.6 Verksamhetens säkerhets- och beredskapsarbete

Västfastigheter har under året fokuserat på det interna säkerhetsarbetet med uppbyggnad av krisledningsförmåga och interna utbildningar. Framtagen krisledningsgrupp har genomfört utbildningar med scenarioövningar vid två tillfällen under året.

Tjänsteman i Beredskap (TiB) samverkar med driftverksamhetens beredskap vid störningar och tillsammans är de en styrka inom organisationens förmåga att hantera akuta händelser. Exempel på större störningar som TiB har varit inblandad i under året är vattenavbrott på NÄL, strömavbrott på Sahlgrenska sjukhuset samt vägglössproblematik på Östra sjukhuset.

Västfastigheter har även deltagit i regionala uppdrag avseende kontinuitetshantering och reservkraftförsörjning inom VGR. Samtliga sjukhusverksamheter har fått besök av Västfastigheter och dialog har förts kring verksamheternas förväntningar och behov av leverans.

Beslutet från regeringen om återtagandet av totalförsvarsplanering har under året inneburit att Västfastigheter har inventerat de flesta skyddsrum på sjukhustomterna. Inventeringen har lett till ett stort behov av åtgärder för att kunna säkerställa dess ändamålsenliga funktion. Arbetet kommer även att fortgå under nästa år.

2.7 Redovisning av genomförd intern kontroll 2017

Västfastigheters internkontrollplan för 2017 följer de regiongemensamma riktlinjerna. Dialog och förankring av planen och den riskanalys som planen bygger på har skett med fastighetsnämnden. Verksamhetsuppföljning sker regelbundet genom uppföljningsmöten med Västfastigheters ledningsgrupp samt individuellt med respektive områdeschef. I samband med detta har kontroller genomförts i enlighet med fastställd plan för intern kontroll 2017.

Avvikelser som uppmärksammats i samband kontrollerna har åtgärdats eller kommer att åtgärdas. Under året har särskild fokus lagts på uppföljning av utförd drift och på den ekonomiska uppföljningen utifrån den beslutade egenkontrollplanen.

2.8 Systematiskt förbättringsarbete

Det pågår sedan flera år tillbaka ett omfattande förbättringsarbete inom Västfastigheter där vi

arbetar fram gemensamma arbetssätt och rutiner samt digitala stödsystem. Merparten av förvaltningens processer med tillhörande beskrivningar är framtagna och planering av implementering av processarbetet är påbörjat. Den 1 juni 2017 bildades enhet Kvalitet för att få en tydligare samordning av kvalitets- och verksamhetsutvecklingsarbetet. Enhetens huvudsakliga uppdrag är att leda, samordna och stödja förvaltningsledningen i arbetet med att utveckla Västfastigheters ledningssystem.

Kvalitetssäkring och utveckling av dokumenthanteringssystemet som infördes 2016 har pågått under hela 2017. Under slutet av året infördes även en förvaltningsgemensam portal som samlat presenterar information från de mest använda digitala stödsystemen vilket möjliggör för medarbetare att få en tydligare överblick och underlättar informationsinhämtningen.

2.9 Inköp

Den regiongemensamma inköspolicyn är kommunicerad på särskilda informationsträffar och finns också tillgänglig på Västfastigheters intranät. Policyn beaktas i samband med nya upphandlingar.

Tidigare har Västfastigheters avtal publicerats internt hos oss. Enligt nya regiondirektiv ska samtliga avtal finnas hos Koncerninköp. Det pågår nu ett arbete med att successivt lägga över våra avtal dit. Detta möjliggör ett automatiserat sätt att mäta avtalstrohet, vilket tidigare krävt ett omfattande manuellt arbete.

3 Mål och fokusområden

3.1 Västra Götaland ska sträva efter det hållbara samhället med tillväxt av jobb och företag i hela regionen

3.1.1 Klimatutsläppen från fossilbränsle i Västra Götaland samt verksamhetens direkta miljöpåverkan ska minska

Västfastigheter ska bidra till att minska klimatutsläppen från uppvärmning och kylning. Vi ska minska mängden och säkerställa en trygg hantering av miljöstörande ämnen i vår verksamhet. Vi har också förutsättningar att bidra till minskad fossilandel i våra interna transporter.

Samtliga Västfastigheters fossileldade anläggningar är konverterade till fossilfria alternativ, med undantag av Dalslands sjukhus, vars tekniska status medfört hinder för konvertering. Ambitionen är att få ny anläggning på plats under 2018.

Vi har dialog med de fyra energibolag som mest påverkar fossilandelen i värmeleveransen. Syftet med dialogen med fjärrvärmeleverantörer är att tydliggöra Västfastigheters ambition om en nästintill fossilfri värme till våra fastigheter. Fokus ligger på Göteborgs energi för att säkerställa vårt mål om fossiloberoende 2020

När det gäller våra insatser kring giftfria byggvaror ligger stort fokus på att säkerställa att Byggvarubedömningen (BVB) används och att återrapportering görs i våra byggprojekt.

Vi har under året fokuserat på att driftkemikalier är miljöanpassade samt att det finns en säker hantering. Bland annat har vi infört i driftuppdraget att varje driftenhet ska ha en kemikalieansvarig. Flera förbättringar har genomförts vad gäller förvaring av kemikalier och förebyggande av kemikalieolycka.

Västfastigheter har genomfört sista delen i att bygga ut laddinfrastruktur för elbilar och laddhybrider vid VGR:s fastigheter. Det handlar om i storleksordningen 85 laddplatser för VGR:s tjänstebilar och korttidsleasingbilar, med bred geografisk spridning. En slutrapport från projektet bidrar med erfarenheter inför kommande utbyggnad.

Västfastigheter har också ett särskilt ansvar för att driva och samordna arbetet för att nå VGR:s ambitiösa energihalveringsmål. För att nå målet ställer vi kontinuerligt höga energikrav och genomför återkommande uppföljning av nybyggnadsprojekt. Stort fokus ligger också på ständig driftoptimering.

I början av 2017 har VGR inlett ett pilotprojekt för att minska användningen av verksamhetsel inom sjukvård, *EnergiSMARTA avdelningar*. Fem vårdavdelningar deltar i projektet där fokus är beteendeförändringar för att minska energianvändning. Västfastigheter bistår med teknisk kunskap om anläggningarna samt mätning av resultat. Västfastigheter har under våren installerat mätare för att kunna mäta utgångsläget och sedan effekten av avdelningarnas åtgärder. Resultatet av mätningarna visar att avdelningarna kunnat spara upp till sex procent eller genom medvetna insatser.

Läs vidare under rubrik Fördjupad rapport till egen nämnd/styrelse.

3.1.1.1 Minska verksamheternas avfallsmängder och verka för cirkulära affärsmodeller samt skärpta miljökrav vid upphandlingar

Västfastigheter har två roller inom fokusområdet; dels att skapa förutsättningar för cirkulära flöden av det avfall som uppstår inom våra fastigheter, dels att arbeta för att minimera uppkomsten av avfall från byggprocessen.

- Under året har Västfastigheter genom en schablonberäkning kunnat bedöma vilka mängder matavfall som kan tänkas uppstå på våra sjukhus och en inventering är påbörjad för att titta på möjligheter att omhänderta matavfallet. Förslag för matavfallshantering (kedjan från avdelning till miljöstation) har tagits fram för Östra sjukhuset och för Sahlgrenska sjukhuset. Arbetet fortlöper under kommande år. – PÅGÅR
- Under året har vi också fokuserat på den ökade mängden av vårdens specialavfall (t.ex. stickande, skärande, smittförande). I en arbetsgrupp sammansatt av representanter från Västfastigheter, Koncerninköp, Regionservice, Koncernkontorets miljöavdelning och SU har vi under hösten kartlagt orsakerna till den ökande mängden avfall. Arbetsgruppen har tagit fram åtgärder för att försöka minska avfallet och dess kostnader. – PÅGÅR
- Att minimera uppkomsten av avfall i våra byggprojekt är en stor utmaning. Våra insatser inriktar sig under året på att omvärldsbevaka framgångar i branschen samt att skapa kontroll på vårt nuläge. Under rubriken "Västfastigheters verksamhetsplan" beskriver vi att vi tagit fram ett nyckeltal för avfall i byggprojekt och ett nuläge baserat på ett antal studerade objekt.- KLAR

3.1.1.2 Bättre möjligheter till livsmedels- och energiproduktion samt stimulera ökad användning av biogas

Västfastigheter har ansvar för att genomföra den solenergiplan som fastställts i Västra Götalandsregionen. Planen omfattar att fram till år 2030 installera solenergiproduktion motsvarande 3 GWh/år.

- Under året har vi inventerat möjligheter för solelproduktion i fastighetsbeståndet för att värdera den totala potentialen i hela förvaltningen. En första analys indikerar att potentialen kan vara betydligt större än de 3 GWh per år i produktionskapacitet som är beslutade i VGR:s solenergiplan. Resultatet kommer att redovisas i sin helhet i början av 2018 och kommer att ligga som underlag för beslut om ambitionsnivån i solenergiplanen kan höjas eller ej. Inventering KLAR, analys av målnivå för solelproduktion PÅGÅR
- Västfastigheter utreder möjligheten att på några förvaltningsobjekt utnyttja geoenergi i större skala. Det ger möjligheter att utnyttja energin effektivare över året samt att spara pengar. På Kungälv's sjukhus har beslutet tagits att bygga ett geoenergilager. Geoenergilagret dimensioneras för att kunna lagra den överskottsvärme som sjukhusets värmeförbrukare inte kan ta emot under den varma årstiden. Den lagrade

värmen hämtas sedan upp under den kalla årstiden.- PÅGÅR

3.1.1.3 Utveckla Göteborgs Botaniska trädgård

På Göteborgs botaniska trädgård har vi under 2017 arbetat med en komplettering till tidigare förstudie inklusive programarbete till nya växthusprojektet. De huvudsakliga problemområdena med befintliga växthus avser arbetsmiljöproblem, bristfälligt klimat för växtsamlingarna, bristande säkerhet för både personal och besökande, bristande tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning samt låg energieffektivitet. Projektorganisation är tillsatt och arbetet pågår. Den kompletterande förstudien beräknas vara klar i början av 2018. Vidare har en systemhandling för ekonomigården gjorts klar och inväntar genomförandebeslut. Västfastigheter har fått i uppdrag att påbörja utredningen kring en bro över Vitsippsdalen. Arbetet är i en inledande fas och förstudiearbetet beräknas starta under 2018 – PÅGÅR

3.2 Västra Götalandsregionen ska kunna rekrytera rätt kompetens och erbjuda en god arbetsmiljö för medarbetarna

3.2.1 Möjligheterna till karriär- och kompetensutveckling ska förbättras

Då efterfrågan på projektledare, förvaltare, drifttekniker och tekniska specialister kommer att vara fortsatt hög samtidigt som konkurrensen om medarbetarna inom byggsektorn har ökat behöver Västfastigheter bli bättre på att tydliggöra möjliga karriärvägar för att attrahera nya medarbetare. Västfastigheter har därför initierat ett arbete med kompetensförsörjning på både kort och lång sikt. En kompetensförsörjningsplan för perioden 2018-2020 har tagits fram. Planen innehåller åtgärder som ska bidra till att Västfastigheter ska kunna attrahera, rekrytera, utveckla och behålla kompetens. Inom Västfastigheter tillämpas en tydlig karriärmodell för projektledare som innehåller olika kompetenssteg. Satsningen är ett led i att introducera nyanställda projektledare med kort arbetslivserfarenhet. Modellen kommer att vara vägledande för fler karriärmodeller inom Västfastigheter.

Ett arbete pågår med att ta fram vägledande yrkesrollsbeskrivningar som tydliggör medarbetarens ansvar och möjlighet till utveckling. För att säkerställa att våra medarbetare erbjuds kontinuerlig fortbildning och vidareutbildning kommer utbildningsinsatserna planläggas och följas upp mer systematiskt.

3.2.1.1 Satsa på ledarskap

- Det pågår ett arbete med att ta fram vägledande rollbeskrivningar som säkerställer att alla chefer har en beskrivning som tydliggör roll, ansvar och befogenheter. Detta för att ett gott ledarskap kräver tydliga uppdrag, mandat och befogenheter. Rollbeskrivningarna beräknas vara klara under 2018. – PÅGÅR
- Två gånger per år anordnas chefsdagar för Västfastigheters chefer. Syftet med chefsdagarna är att stärka ledarskapet. Chefsdagarna är ett forum för utbyte av idéer, erfarenheter, utbildning och att diskutera chef- och ledarrollen. Under 2017 har temat

för dessa dagar varit kommunikativt ledarskap och hälsofrämjande ledarskap. – KLAR

- I september genomfördes en medarbetarundersökning. Med utgångspunkt från resultaten kommer en handlingsplan att tas fram under våren 2018 som har fokus för chefers förutsättningar. – PÅGÅR
- Ytterligare satsningar som görs för ledarskapet är att erbjuda alla nya chefer en chefsintroduktion. Det är också obligatoriskt för nya chefer att delta vid VGR:s chefsintroduktion. – KLAR
- Under hösten 2017 genomfördes en enkätundersökning som riktade sig till våra chefer. Syftet var att ta reda på hur chefer uppfattar stödet från ledningsfunktionerna. Resultatet kommer att ligga till grund för ett förbättrat ledningsstöd för chefer. – KLAR
- En chefsutvecklingsplan håller på att tas fram som beskriver de kompetens- och ledarutvecklingsinsatser en chef ska genomgå vid Västfastigheter. Vissa insatser kommer att vara obligatoriska och vissa kommer att vara individanpassade. – PÅGÅR

3.2.1.2 Stimulera uppgiftsväxling och nya arbetssätt

- Uppgiftsväxling förekommer i viss utsträckning men sker inte enligt en systematik utan bygger på medarbetarnas kompetensnivå och individuella förutsättningar. Vid rekryteringsvärigheter och brist på kompetens finns det behov av att pröva uppgiftsväxling. För att avlasta projektledare i vissa arbetsuppgifter prövas uppgiftsväxling med projektkonomer. – PÅGÅR
- Just nu pågår en övergång till aktivitetsbaserat arbetssätt vid flera kontor inom Västfastigheter. En projektgrupp med en bred kompetens har tillsatts för att leda förändringsarbetet. Medarbetare kommer att erbjudas kompetensutveckling för att på ett så smidigt sätt som möjligt övergå till det nya arbetssättet. – PÅGÅR

3.2.1.3 Utveckla modellen för lönekarriär och kompetensutveckling

- Västfastigheter tillämpar enhetliga lönekriterier som bygger på verksamhetens mål i verksamhetsplanen. En gång per år har chef och medarbetare ett utvecklings- respektive lönesamtal där förväntningar och krav utifrån yrkesrollen diskuteras. En individuell kompetensutvecklingsplan tas fram utifrån verksamhetens uppdrag och mål. Inom Västfastigheter tillämpas en tydlig karriärmodell för projektledare som innehåller olika kompetenssteg. Satsningen är ett led i att introducera nyanställda projektledare med kort arbetslivserfarenhet. Modellen kommer att vara vägledande för fler karriärmodeller inom Västfastigheter. - PÅGÅR

3.2.2 Arbetsmiljön ska förbättras och sjukfrånvaron ska minska

Västfastigheter arbetar systematiskt med insatser som är hälsofrämjande, förebyggande och rehabiliterande. Varje år görs en plan med olika insatser som bland annat genomförs i samarbete med företagshälsovården. Sjukfrånvaron vid Västfastigheter har ökat något jämfört med samma period föregående år men ligger under fem procent som är målet inom VGR.

Införande av aktivitetsbaserat arbetssätt kommer att påverka arbetsmiljön och därför har en riskanalys tagits fram. Insatser som kan stärka chefer och medarbetare under övergången kommer att prioriteras.

Som en viktig del i vårt förbättringsarbete har Västfastigheter infört webbaserade avgångsenkäter enligt regional modell. I höst genomfördes en medarbetarenkät, resultatet kommer att vara vägledande i vårt framtida förbättringsarbete.

3.2.2.1 Systematisera arbetsmiljöarbetet, breddinföra goda exempel och pröva arbetstidsmodeller

- Västfastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det finns en tydlig process kring arbetsmiljöronder och åtgärder. Under 2017 har det vid ett par sjukhus genomförts arbetsmiljöronder i de utrymmen där det finns ett delat ansvar för arbetsmiljön. Målsättningen är kunna förebygga skador och åtgärda brister i de gemensamma utrymmena, till exempel i kulvertar vid samtliga sjukhus. Västfastigheter genomför kontinuerligt obligatoriska arbetsmiljöutbildningar för chefer. Utbildningen vänder sig även till skyddsombud och fackliga företrädare i samverkansgrupperna. I utbildningen ingår bland annat information om de nya reglerna i arbetsmiljöverkets föreskrifter angående social och organisatorisk arbetsmiljö. Under hösten har Västfastigheters chefer fått utbildning i det nya rehabiliteringsverktyget, Hälso-SAM. Verktyget erbjuder ett digitalt systematiskt stöd för chefer i rehabiliteringsprocessen- KLAR

3.2.2.2 Utveckla ett målmedvetet, strukturerat och hälsofrämjande arbete för minskad sjukfrånvaro

- Som en hälsofrämjande och förebyggande åtgärd har samtliga medarbetare under hösten erbjudits möjlighet att göra en hälsoprofil med stöd av företagshälsovården. I hälsoprofilen ingår en hälsoenkät, viss provtagning, hälsosamtal och konditionstest. Utifrån resultaten i hälsoprofilerna erbjuds olika insatser på grupp- och individuellt. From hösten 2017 erbjuds kostnadsfri tobaksavvänjning till rökare och snusare.- KLAR
- I samarbete med Hälsan och arbetslivet har det under 2017 anordnats inspirationsföreläsningar på temat rörelse.- KLAR
- Västfastigheter erbjuder samtliga medarbetare en friskvårdssubvention motsvarande 2000 kr per år. Av den senaste medarbetarenkäten framgår att cirka 64 procent av

medarbetarna har nyttjat eller planerar att nyttja subventionen. – KLAR

- Västfastigheter sprider regelbundet information om olika friskvårdsaktiviteter inom Västfastigheter och inom VGR. – KLAR

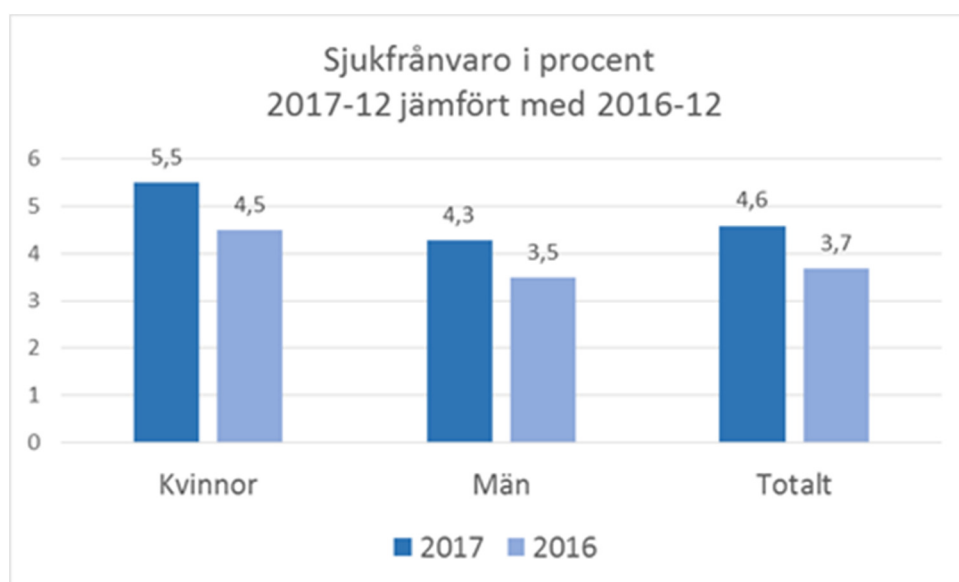
4 Personal

4.1 Chefsförutsättningar

VGR har beslutat om ett normtal på 10-35 direkt underställda medarbetare för en chef i syfte att skapa bättre förutsättningar för en hälsofrämjande organisation och ett hållbart ledarskap. Västfastigheter har inga chefer som har fler än 35 medarbetare däremot finns det flera chefer som har färre än tio medarbetare. Genomsnittet uppgår till elva medarbetare per chef. Verksamheten bedrivs med stor geografisk spridning med många olika professioner och uppdrag vilket gör att det finns verksamhetsmässiga skäl som försvårar möjligheten att förändra ledningsstrukturen. Chefer med färre medarbetare än tio arbetar i högre utsträckning operativt.

4.2 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har ökat under 2017 och uppgår per december till 4,6 procent. Vid samma period föregående år var sjukfrånvaron 3,7 procent. Kvinnornas frånvaro har ökat till 5,5 procent och männens har ökat till 4,3 procent. Det är främst långtidsjukfrånvaron som har ökat och andelen långtidsfrånvaro uppgår till 53 procent av den totala sjukfrånvaron. Västfastigheter bedriver ett aktivt rehabiliteringsarbete. Under hösten 2017 har ett nytt rehabiliteringsstöd för chefer införts i Heroma, HälsoSAM. Västfastigheter har under hösten utbildat och väglett chefer i rehabiliteringsfrågor. Sjukfrånvaron och resultatet av de genomförda hälsoprofilerna kommer att analyseras. Utifrån resultaten kommer Västfastigheter att erbjuda regelbundet riktade insatser till de medarbetare som ligger i riskzon för ohälsa.



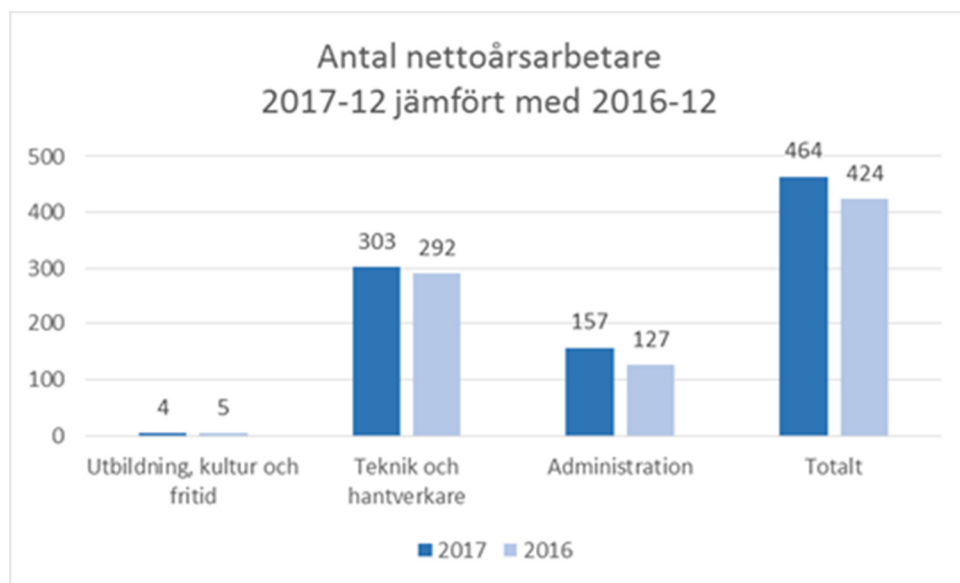
4.3 Personalvolym, personalstruktur och personalkostnadsanalys

Personalvolymen har ökat jämfört med samma period 2016. Per 2017-12-31 uppgick antalet nettoårsarbetare[1] till 464 jämfört med motsvarande period 2016 då det var 424 nettoårsarbetare. Antal anställda uppgår till 500 vilket visar på en ökning med 41 personer.

Av 500 anställda är 15 personer timavlönade. Andelen anställda kvinnor har ökat något och uppgår till 31 procent. Personalomsättningen under 2017 uppgick till 7,2 procent varav 2,4 procent är ålderspension.

Personalkostnaderna har ökat med 30 mnkr jämfört med samma period föregående år. Personalvolymen ökar främst på grund av att Västfastigheters uppdrag utökas kontinuerligt i takt med den ökande investeringsvolymen. Ökningen av personalvolymen har dock inte kunnat ske i den takt som planerats på grund av rekryteringsvårigheter och en överhettad byggsektor. Västfastigheter har under 2017 annonserat ut 86 lediga tjänster, flera har dock inte kunnat tillsättas på grund av för få ansökningar eller bristande meriter. Bristen på spetskompetens ställer stora krav på projektledare, tekniska specialister samt förvaltare och administrativa resurser. Det saknas i dagsläget flera projektledare, förvaltare och tekniska specialister. Västfastigheter har därför tagit fram en kompetensförsörjningsplan, 2018-2020 med olika insatser som ska bidra till att vi ska kunna attrahera och rekrytera nya medarbetare. Bland annat har vi initierat ett arbete med att stärka arbetsgivarvarumärket. Arbetet ska leda fram till ett nytt profilerings- och kommunikationskoncept.

Övertiden har minskat med cirka fyra procent jämfört med samma period föregående år. Övertidsersättning utgår i huvudsak i samband med beredskap inom drift och service.



[1] summan av de anställdas sysselsättningsgrader justerad för eventuell ledighetsomfattning som omfattar hela månaden exklusive semester

5 Ekonomiska förutsättningar

5.1 Ekonomiskt resultat

Resultatet uppgår till 89 mnkr vilket är 4 mnkr bättre än budget. Det förbättrade resultatet jämfört med budget beror främst på minskade personalkostnader på grund av förskjutna rekryteringar.

Resultaträkningens poster kommenteras under intäktsutveckling och kostnadsutveckling.

Intäktsutveckling

Verksamhetens totala intäkter uppgår till 2 140 mnkr vilket är 67 mnkr högre än budget.

Erhållna bidrag uppgår till 8 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budget. Ökade intäkter beror på erhållna klimatväxlingsbidrag för utförda energi- och miljöåtgärder.

Försäljning av tjänster uppgår till 208 mnkr vilket är 27 mnkr högre än budget. Ökade intäkter beror på högre omfattning av kundprojekt än planerat till främst Naturbruksförvaltningen samt ökad debitering av projektledare i investeringsprojekt.

Hysesintäkterna uppgår till 1 814 mnkr vilket är 11 mnkr lägre än budget. Minskningen beror på senarelagda hyresstarter. Ökningen av hyresintäkter jämfört med föregående år beror på höjt fastighetsindex och stora färdigställda projekt.

Övriga intäkter uppgår till 109 mnkr vilket är 49 mnkr högre än budget. Ökningen avser reavinst 45 mnkr, från försäljning av Naturbruksgymnasierna Dingle och Sparresäter och en bostadsrätt i Uddevalla. Reavinsten har återbetalats till moderförvaltningen i samband med årsbokslutet. Ökningen avser även obudgerade försäkringsersättningar 3 mnkr och ökade parkeringsintäkter 2 mnkr.

Kostnadsutveckling

Verksamhetens totala kostnader uppgår till 1 959 mnkr vilket är 16 mnkr högre än budget.

Personalkostnaderna uppgår till 322 mnkr vilket är 21 mnkr lägre än budget. Minskningen beror på tidsförskjutna rekryteringar, sjukskrivningar, föräldraledigheter och oplanerade vakanser. Ökningen jämfört med föregående år beror på planerad ökad personalvolym.

Kostnader för material och varor uppgår till 27 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budget.

Kostnaderna avser främst material för kundservice samt övriga förbrukningsinventarier. Ökningen beror på högre inköp av förbrukningsinventarier och material.

Lokalkostnaderna uppgår till 437 mnkr vilket är 14 mnkr högre än budget. Ökningen beror dels på ökade kostnader för felavhjälpande underhåll 10 mnkr varav 4 mnkr beror på försäkringsskador, ökade avfallskostnader 3 mnkr och ökade kostnader för inhyrda paviljonger 3 mnkr. Evakueringskostnaderna minskar med 2 mnkr på grund av förskjutna investeringar.

Kostnaden för energi uppgår till 230 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på lägre uppvärmningskostnader på grund av att det varit varmare än enligt normalår.

Kostnaden för övriga tjänster uppgår till 111 mnkr vilket är 33 mnkr högre än budget.

Uppkomna tvistkostnader avseende Rågården och Nya vårdbyggnaden Sahlgrenska sjukhuset

belastar resultatet med 18 mnkr. Ökad volym av kundprojekt och såld kundservice ökar kostnaden med 18 mnkr. Köp av konsulttjänster har minskat med 3 mnkr.

Övriga kostnader uppgår till 39 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget. Ett skadestånd på 3 mnkr har utbetalats i ett förlikningsavtal gällande arrendeavtal som avser del av fastigheten Kungälvs sjukhus. Försäljningskostnader för fastighetsförsäljningar ingår med 1 mnkr.. I 2016 år utfall ingår nedskrivning av kundfakturor om 100 mnkr.

Avskrivningar uppgår till 793 mnkr vilket är 11 mnkr lägre än budget. Minskningen jämfört med budget beror på tidsförskjutningar i investeringsprojekt. Ökningen jämfört med föregående år beror på hög investeringstakt.

Regionbidrag uppgår till 257 mnkr vilket motsvarar budget. Bidraget avser hyresbidrag enligt nya hyresmodellen, finansiering av uppdrag att medverka vid extern inhyrning av lokaler, ersättning för evakueringskostnader, ersättning för konstenheten samt ersättning för avskrivning och ränta för energiinvesteringar.

Finansiella kostnader uppgår till 285 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget. Ökningen jämfört med föregående år beror på högre investeringstakt.

Bidrag, speciella beslut uppgår till 64 mnkr vilket är 44 mnkr högre än budget. Ökningen avser återbetalning av reavinst från försäljning av Naturbruksgymnasierna Dingle och Nuntorp samt en bostadsrätt i Uddevalla.

5.1.1 AR07 RR-rapport Serviceverksamheter

Resultaträkning (mnkr)	Årsvärden				
	Utfall 1712	Budget 1712	Utfall 1612	Avvikelse budget/utfall	Förändring utfall/utfall %
Erhållna bidrag	8,2	6,2	6,9	2,0	19,5 %
Försäljning av tjänster	207,6	180,4	207,0	27,2	0,3 %
Hyresintäkter	1 814,5	1 825,7	1 741,3	-11,2	4,2 %
Försäljning material och varor					
Övriga intäkter	109,5	60,1	68,8	49,4	59,0 %
Verksamheten intäkter	2 139,8	2 072,5	2 024,1	67,3	5,7 %
Personalkostnader, inkl. inhyrd personal	-322,5	-343,0	-293,2	20,6	10,0 %
Verksamhetsanknutna tjänster					
Material och varor, inkl förbrukningsmaterial	-27,3	-26,3	-28,5	-1,0	-4,4 %
Lokalkostnader	-436,7	-422,8	-424,1	-13,9	3,0 %
Energi m.m.	-229,6	-233,4	-237,9	3,8	-3,5 %
Övriga tjänster, inkl. konsultkostnader	-111,2	-78,0	-95,7	-33,2	16,2 %
Övriga kostnader	-38,5	-34,5	-128,0	-4,0	-69,9 %
Avskrivningar	-793,5	-804,8	-757,6	11,4	4,7 %
Verksamhetens kostnader	-1 959,3	-1 942,9	-1 964,9	-16,4	-0,3 %
Regionbidrag	257,1	257,1	227,9	0,0	12,8 %
Finansiella intäkter/kostnader m.m.	-284,5	-282,0	-267,2	-2,5	6,5 %
Bidrag, speciella beslut över budget	-64,0	-20,0	-19,9	-44,0	221,6 %

Resultat	89,0	84,6	0,0	4,4
-----------------	------	------	-----	-----

5.2 Eget kapital

Ingående eget kapital 2017	35,8 mnkr
Resultat 2017	89,0 mnkr
Utgående eget kapital 2017	124,9 mnkr

5.3 Investeringar

Utfallet för årets investeringar uppgår till 2 187 mnkr vilket är den högsta nivån hittills i Västfastigheters historia. Utfallet har ökat med 35 procent jämfört med 2016 vilket motsvarar en ökning på 572 mnkr.

Fastighetsinvesteringar inom ram uppgår till 1 922 mnkr, investeringar utöver gällande ram 252 mnkr och utrustningsinvesteringar 12 mnkr varav konstinvesteringar uppgår till 10 mnkr. Avvikelsen jämfört med budget beror delvis på senarelagda byggstarter i verksamhetsdrivna investeringsprojekt vilket är en konsekvens av pågående högkonjunktur.

Regionfullmäktige har gett regionstyrelsen i uppdrag att finansiera ett nytt regionens hus i Göteborg. Projektet har ett lågt utfall jämfört med budget på grund av att entreprenören ligger efter med fakturering.

Högkonjunkturen har lett till senare byggstarter i projekten nybyggnad Psykiatrins kvarter och ombyggnad framtida laboriemedicin på Borås lasarett. Detta har medfört att budgetavvikelsen är stor.

Flera etapper av om- och tillbyggnad av Alingsås lasarett har tidigare lagts. Detta medför ett högre utfall i år jämfört med budget.

Ett lägre utfall jämfört mot budget för tillbyggnad Drottning Silvias Barn- och ungdomssjukhus på Östra sjukhuset beror på tidsförskjutning i projektet på grund av sen leverans av stomme och omtag av flertalet påverkande projekt på Östra sjukhusets tomt.

Projektet nytt parkeringsdäck Ågatan vid Mölndals sjukhus har blivit försenat på grund av fabriktionsfel på stommen vilket lett till stor tidsförskjutning.

Ny vårdbyggnad på Kungälvssjukhus har en lägre prognos jämfört med årets budget på grund av senareläggning av vissa delar av projektet.

Omprioritering av åtgärder för enkelt avhjälpta hinder har försenat uppstarten av flertalet projekt.

Årsutfallet för fastighetsnämndens låneram och energiinvesteringar är lågt på grund av svårigheter att få tag i entreprenörer.

Konstinvesteringar minskar med 10,5 mnkr på grund av tidsförskjutningar i ett flertal projekt.

FASTIGHETSINVESTERINGAR se bilaga.

6 Bokslutsdokument och noter

	Budget 2017	Bokslut 2017	Diff.	Not
Verksamhetens intäkter				
Hyror	1 825,7	1 814,5	-11,2	1
Fastighetsunderhåll	18,7	18,1	-0,6	2
Aktiverade personalkostnader	55,0	58,7	3,7	3
Kundservice	104,1	127,9	23,7	4
Reavinst		44,8	44,8	5
Övriga intäkter	68,8	75,8	7,0	6
S:a verksamhetens intäkter	2 072,5	2 139,8	67,3	
Verksamhetens kostnader				
Personalkostnader	-343,0	-322,5	20,6	7
DTS - Drift, tillsyn och skötsel	-57,8	-59,5	-1,7	
FAU - Felavhjälpande underhåll	-24,0	-33,5	-9,5	8
Planerat underhåll	-214,0	-214,0	0,0	
Kundservice	-65,2	-83,4	-18,2	9
Hyreskostnad/tomträtsavgäld	-96,7	-99,4	-2,7	10
Media	-233,4	-229,6	3,8	11
Övriga kostnader	-104,0	-123,9	-19,8	13
Avskrivningar	-804,8	-793,5	11,4	14
S:a verksamhetens kostnader	-1 942,9	-1 959,3	-16,4	
Verksamhetens nettoresultat	129,5	180,5	50,9	
Finansiella kostnader	-282,0	-284,5	-2,5	15
Region-/koncernbidrag				
Erhållna koncernbidrag spec beslut	257,1	257,1	0,0	16
Lämnade koncernbidrag spec beslut	-20,0	-64,0	-44,0	17
S:a region- koncernbidrag	237,1	193,1	-44,0	
TOTALT RESULTAT	84,6	89,0	4,4	

Kassaflödesanalys (tkr)	Not (se bilaga 1 och 3)	Bilaga 2	
		Utfall 2017-12	Utfall 2016-12
Västfastigheter			
Löpande verksamhet			
Årets resultat		89 025	45
Investeringsbidrag		-555	-555
Avskrivningar		793 456	757 550
Utrangeringar/nedskrivningar		0	4 061
Reavinst/-förluster sålda anläggningstillgångar		-44 793	95
Kassaflöde från löpande verksamhet innan förändring av rörelsekapital		837 133	761 196
Förändring av rörelsekapital			
Ökning-/minskning+ av förråd		-26	-141
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar		190 490	- 153 156
Ökning+/-minskning av kortfristiga skulder		668 376	-108 535
Kassaflöde från löpande verksamhet		1 695 973	499 364
Förändring av redovisningsprincip		0	0

Kassaflödesanalys (tkr)		Bilaga 2	
Förändring av eget kapital		0	0
Investeringsverksamhet			
Investeringar		-2 186 810	-1 615 346
Momsjustering vid överlåtelse		-1 452	- 3 358
Anläggningstillgångar överfört mellan enheter		0	0
Försäljningar anläggningstillgångar		67 857	33 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 120 405	-1 585 299
Finansieringsverksamhet			
Ökning+/-minskning- av långfristiga skulder		423 877	1 157 380
Erhållna/lämnade bokslutsdispositioner		0	-72 000
Justering för årets aktiverade investeringsbidrag		555	555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		424 432	1 085 935
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	0

Balansräkning (tkr)		Bilaga 3		
Västfastigheter	Not	Utgående balans 2017-12	Årets förändring	Utgående Balans 2016-12
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0	0	0
Fastigheter	17	13 622 922	1 365 340	12 257 582
Inventarier	17	192 955	6 401	186 554
Långfristiga fordringar		0	0	0
Summa anläggningstillgångar		13 815 877	1 371 741	12 444 136
Omsättningstillgångar				
Förråd	18	7 764	26	7 738
Kortfristiga fordringar	19	556 995	-190 490	747 485
Likvida medel		0	0	0
Summa omsättningstillgångar		564 759	-190 464	755 223
Summa tillgångar		14 380 636	1 181 277	13 199 359
Eget kapital				
Eget kapital		35 827	- 71 955	107 782
Resultatdispositioner		0	72 000	-72 000
Årets resultat		89 025	88 980	45
Summa eget kapital		124 852	89 025	35 827
Skulder				
Långfristiga externa skulder	20	9 561	-555	10 116
Långfristiga regionlån		10 281 974	424 432	9 857 542
Kortfristiga skulder	21	3 964 249	668 375	3 295 874
Summa skulder		14 255 784	1 092 252	13 163 532
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		14 380 636	1 181 277	13 199 359

Noter till resultat- och balansräkning

Bilaga 4

Redovisningsprinciper

Redovisningen är upprättad enligt de anvisningar som lämnats från Västra Götalandsregionen. Anvisningarna bygger på kommunallagen, lagen om kommunal redovisning samt rekommendationer utfärdade av Rådet för kommunal redovisning.

Noter

1. Hyresintäkter från Västra Götalandsregionens hyresgäster för egna lokaler ingår med 1 704 mnkr och inhyrda lokaler med 64 mnkr. Hyror från externa hyresgäster uppgår till 46 mnkr.
2. Avser egen personals insatser i planerade underhållsarbeten.
3. Avser intäkter för projektledarnas och driftpersonalens tid i investeringsprojekt.
4. Kundenservice består av försäljning av fastighetsnära tjänster som inte ingår i hyran. Försäljningen sker genom serviceavtal, kundprojekt och löpande arbeten. Kundenservicen genomförs dels med egen personal och dels genom köp av tjänster (se även not 9). Avvikelsen beror på högre omfattning av kundprojekt än planerat till främst Naturbruksstyrelsen.
5. Avser reavinst från försäljning av Naturbruksgymnasierna Dingle och Sparresäter samt en bostadsrätt i Uddevalla.
6. Intäkterna från parkeringsverksamheten uppgår till 61 mnkr vilket överstiger budget med 2 mnkr.
7. De sänkta personalkostnaderna beror på tidsförskjutna rekryteringar, sjukskrivningar och oplanerade vakanser.
8. I felavhjälpande underhåll ingår obudgeterade försäkringsskador med 4 mnkr.
9. Avser kostnader för tjänster och material som vidareförmedlats till kund (se även not 4). Avvikelsen beror på högre omfattning av kundprojekt än planerat till främst Naturbruksstyrelsen.
10. Hyror för inhyrda lokaler/bostäder ingår med 77 mnkr och tomträttsavgälder med 22 mnkr.
11. Kostnader för allmän el ingår med 118 mnkr, uppvärmning 78 mnkr, fjärrkyla 12 mnkr och vatten med 21 mnkr.
12. Här ingår kostnader för sophämtning och deponering, evakueringskostnader, fastighetsskatt, försäkringspremier, inköp och underhåll av förbrukningsinventarier, transporter, porto och frakter, IT-tjänster med mera. Uppkomna tvistkostnader avseende Rågården och Nya vårdbyggnaden Sahlgrenska sjukhuset belastar resultatet med 18 mnkr. Skadestånd på 3 mnkr ingår som har utbetalats i ett förlikningsavtal gällande arrendeavtal som avser del av fastigheten Kungälv's sjukhus samt försäljningskostnader för naturbruksskolor 1 mnkr.
13. Avskrivningar på egna fastigheter uppgår till 787 mnkr och utrustning 6 mnkr. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar i investeringsprojekt.
14. Finansiella kostnader består av räntekostnader med 284 mnkr. Övriga bankkostnader uppgår till 0,4 mnkr.

15. Avser ersättning enligt ny hyresmodell, ersättning för kapitaltjänstkostnader för energiinvesteringar, ersättning för hantering av externa inhyrningar, bidrag för konstenheten, ersättning för evakueringskostnader samt ersättning ökade kostnader IS/IT röda tjänster.

16. Budget avser koncernens avkastningskrav på Västfastigheter med 20,0 mnkr. Avvikelsen beror på återbetalning av reavinst från försäljning av Naturbruksgymnasierna Dingle och Sparresäter samt en bostadsrätt i Uddevalla.

17. Avskrivningar har minskat bokfört värde med 793,5 mnkr (2016: 757,6 mnkr), investeringar har ökat värdet med 2 186,8 mnkr (2016: 1 615,3 mnkr).

18. Förråd har ökat med 0,03 mnkr (2016: minskning med 0,1 mnkr).

19. Kundfordringar ingår med 13,9 mnkr (2016: 9,4 mnkr), momsfordringar 100,3 mnkr (2016: 86,8 mnkr), förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 10,8 mnkr (2016: 13,7 mnkr). Ankomstkonto ingår med 27,9 mnkr (2016: 31,7 mnkr), avräkning interna likvider 19,4 mnkr (2016: 26,2 mnkr), periodiseringskonto 26,9 mnkr (2016: 17,9 mnkr). Övriga kortfristiga fordringar 357,8 mkr (2016: 565,1 mkr)

20. Långfristiga skulder uppgår till 9,6 mnkr (2016: 10,1 mnkr), avser investeringsbidrag.

21. Leverantörsskulder ingår med 507,5 mnkr (2016: 431,7 mnkr), skulder till anställda 14,1 mnkr (2016: 13,1 mnkr), upplupna kostnader 26,2 mnkr (2016: 25,4 mnkr). Negativt saldo på likvidkontot ingår med 3 339,8 mnkr (2016: 2 802,5 mnkr), periodiseringskonto intäkter 12,2 mnkr (2016: 11,4 mnkr), Övriga kortfristiga skulder 62,1 mnkr varav 44,0 mkr avser återbetalning av reavinst till moderförvaltningen (2016: 11,8 mnkr)

Anläggningsanalys (tkr)		Bilaga 5	
Västfastigheter		Utgående balans 2017-12	Utgående balans 2016-12
Specifikation byggnader och mark			
Akkumulerade anläggningsvärden			
Vid årets början		21 232 371	19 238 269
Nyanskaffningar		449 447	466 738
Sålt/utrangerat		-67 463	-81 646
Omklassificeringar		611 438	1 609 010
Överfört mellan enheter		0	0
Korrigerig anskaffningsvärde		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		22 225 793	21 232 371
Akkumulerade avskrivningar o nedskrivningar			
Vid årets början		-10 744 543	-10 040 390
Årets avskrivningar o nedskrivningar		-787 373	-751 621
Sålt/utrangerat		45 853	47 468
Överfört mellan enheter		0	0
Korrigerig avskrivningar o nedskrivningar		0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		-11 486 063	-10 744 543
Restvärde		10 739 730	10 487 828

Anläggningsanalys (tkr)		Bilaga 5	
Specifikation maskiner och inventarier			
Ackumulerade anläggningsvärden			
Vid årets början		292 476	277 390
Nyanskaffningar		12 485	15 311
Sålt/utrangerat		-227	-245
Omklassificeringar		0	0
Överfört mellan enheter		0	20
Korrigerig anskaffningsvärde		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		304 734	292 476
Ackumulerade avskrivningar o nedskrivningar			
Vid årets början		-105 922	-100 213
Årets avskrivningar o nedskrivningar		-6 082	-5 929
Sålt/utrangerat		225	220
Överfört mellan enheter		0	0
Korrigerig avskrivningar o nedskrivning		0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		-111 779	-105 922
Restvärde		192 955	186 554
Specifikation pågående investeringar/inventarier			
Ackumulerade anläggningsvärden			
Vid årets början		1 769 754	2 245 488
Nyanskaffningar		1 724 876	1 133 296
Sålt/utrangerat		0	0
Omklassificeringar		-611 438	-1 609 010
Överfört mellan enheter		0	-20
Korrigerig anskaffningsvärde		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 883 192	1 769 754
Restvärde		2 883 192	1 769 754

7 Övrig rapportering

7.1 Fördjupad rapport till egen nämnd/styrelse

Västfastigheters verksamhetsplan

Västfastigheters verksamhetsuppföljning utgår från förvaltningens verksamhetsplan som omfattar perioden 2015-2017.

Uppdrag/Verksamhetsidé

Västfastigheters uppdrag utgår från fastighetsnämndens reglemente och förtydligas i verksamhetsplanen. Vår verksamhetsidé är att vi ska med kunskap om våra kunders behov aktivt stödja regionens verksamheter med ändamålsenliga lokaler, god miljö och service samt med hög kompetens effektivt förvalta och utveckla våra fastigheter.

Vision

Vår vision är: ”Tillsammans skapar vi hållbara miljöer”

Västfastigheters mål i verksamhetsplan 2015-2017

I verksamhetsplanen för 2015-2017 har fem mål formulerats. De prioriterade åtgärder som Västfastigheter aktivt driver för att nå målen beskrivs under respektive mål.

Partnerskap med kund

För att möta kundernas framtida lokalbehov måste Västfastigheter fortsätta utveckla arbetssätt för att skapa mervärde för kunderna. Västfastigheter har under 2017 arbetat med följande prioriterade åtgärder:

- Fortsätta arbetet med våra fysiska utvecklingsplaner
- Ta fram typrum för de vanligaste rummen inom hälso- och sjukvård
- Utveckla överenskommelser med sjukhusen där struktur för möten, ansvar, roller etc. tydliggörs
- Att med hjälp av forskare genomföra en förstudie hur vi kan utveckla den konstnärliga utsmyckningen för psykiatri.

Arbetet med att revidera och utveckla fysiska utvecklingsplaner har i princip skett enligt framtagen handlingsplan. Några planer är fördröjda på grund av personalbrist, varmed omprioritering gjorts och andra planer tidigarelagts.

Det av regionstyrelsen beslutade projektet om framtagande av typrum för att effektivisera våra processer och skapa en likvärdig lokalstandard, avslutas januari 2018. Cirka 100 personer från hela VGR har deltagit med sin kunskap och erfarenhet i de framtagna 95 typrummen. Åtterrapporing och beslut sker under våren 2018. PTS Forum (Program för Teknisk Standard) är ett samverkansnätverk som nu omfattar 16 landsting/regioners fastighetsorganisationer. Typrummen är inlagda i PTS databas. Utbildning i PTS har startat för både kunder och medarbetare och fortsätter under 2018.

Beslut om riktlinjer för fysiska vårdmiljöer togs hösten 2016 i regionstyrelsen. Syftet med riktlinjerna är att ge förutsättningar för mer effektiva, säkra och tilltalande vårdmiljöer. Implementering av riktlinjerna är påbörjade och kommer att införas parallellt med VGR:s typrum.

Förra årets kundnöjdhetsmätning visade ett mycket positivt resultat. Kunderna förde dock fram önskemål om en bättre återkoppling kring kundserviceuppdrag. Västfastigheter genomförde därför en riktad kundundersökning kvartal 4 2017 för att fånga kundens upplevelse av utförda kundserviceuppdrag. Undersökningen bekräftade att det viktigaste utvecklingsområdet är återkoppling till kund. Undersökningen visade också att kunderna på det stora hela är nöjda med hur Västfastigheter utför kundserviceuppdrag.

Västfastigheter har gjort en överenskommelse om ett RSS-flöde per sjukhusområde där vi och Regionservice kan publicera nyheter om händelser och störningar som därmed publiceras på respektive sjukhus intranät utan granskning av lokala kommunikationsenheter. RSS är en teknik som möjliggör att användare kan prenumerera på webbflöden, det vill säga omedelbart bli underrättad när något nytt publicerats på webben. Detta ger effektivitet och kvalitetssäkrad information i ett samordnat system.

Tillsammans med koncernkontoret pågår ett arbete för att ta fram fastighetsöverenskommelser (FÖK) inför budget 2019. Syftet med FÖK är att tydliggöra befintliga överenskommelser mellan Västfastigheter och våra kunder.

Västfastigheter har med hjälp av forskare genomfört ett seminarium inför arbetet med de konstnärliga gestaltningarna i Psykiatrins kvarter, SÄS Borås, för att belysa mötet mellan konst och psykiatri. Syftet har varit att vidga förståelsen om konstens roll och hur konsten kan bidra till miljön och gestaltningen i stort.

Mått – Nöjd kundindex (NKI)

Utfall 2016	66
Måltal 2017	Ingen mätning

Affärsmässighet

För att uppnå kostnadseffektivitet och affärsmässighet behöver arbetet ständigt utvecklas. Västfastigheter har under 2017 arbetat med följande prioriterade åtgärder:

- Förbättra prognossäkerheten av investeringsbudget
- Utveckla styrning och uppföljning med avseende på nyckeltal
- Samutnyttja olika finansieringsformer i projekt för att tillgängliga medel ska ge största ekonomisk nytta

Ett flertal aktiviteter har genomförts för att förbättra prognossäkerheten för årets investeringar. Det handlar bland annat om att utveckla arbetssättet vid investeringsuppföljningsmöten och att införa månadsvisa uppföljningar för investeringar som överstiger 50 mnkr under året.

VGR håller på att ta fram en ny policy för investeringar. Bakgrunden är att implementeringen av den befintliga investeringsmodellen är bristfällig och att det finns upplevda otydligheter och svagheter i nuvarande styrning av VGR:s investeringar. Syftet med den nya policyn är att

skapa en sammanhållen och tydlig styrning av VGR:s investeringar som gynnar både verksamheter och beslutsfattare. Detta kommer att skapa bättre förutsättningar för en ökad kvalitet i planering och uppföljning av våra fastighetsinvesteringar.

I samband med framtagande av ny verksamhetsplan har fler nyckeltal för styrning och uppföljning tagits fram.

För att uppnå största möjliga nytta med de olika finansieringsformer som idag finns till Västfastigheters förfogande samordnas löpande ett antal möten där kommunikation och planering ligger i fokus. Det kräver en god och konstruktiv kommunikation både inom Västfastigheter och gentemot kunder, konsulter och entreprenörer. Den stora mängden projekt tillsammans med en relativt stor andel nyanställda försvårar möjligheten till optimal samordning.

Utfallet för driftkostnad exklusive media uppgår till 199 kr/m². Avvikelsen beror på lägre personalkostnader på grund av förskjutna rekryteringar.

Mått – Driftkostnad exklusive media kr/ m²

Måltal 2017	207
Utfall 2017	199

Energi och Miljö

För att uppnå de energi- och miljömål som finns i VGR:s miljöprogram har Västfastigheter under 2017 arbetat med följande prioriterade åtgärder:

- Ta fram ett nyckeltal för att kunna värdera effekten av avfallsminimering i nybyggnadsprojekt
- Verkställa hållbarhetsplan och analysera klimatavtryck från VFs verksamhet
- Säkerställa kunskap om arbetssätt kring miljöklassning av byggnader.

Åtgärderna kompletterar aktiviteter som redovisas under avsnittet Regionfullmäktiges mål och fokusområden, sidan 17-18.

Nyckeltal och modell för insamling av statistik för att mäta och jämföra mängden avfall från byggprojekt är framtagen. Statistik från ett antal avslutade byggprojekt har samlats in och analyserats för att kunna fastställa nuläget. I pågående arbete med att uppdatera våra miljökrav i byggprojekt har vi tagit fram ett arbetssätt för säker insamling och uppföljning av statistiken. Årets uppföljning av avslutade, relevanta byggprojekt (sex stycken) ger ett medelvärde på 29 kg/kvm producerad yta, men variationen är stor.

En hållbarhetsplan är beslutad och en av åtgärderna i planen är att tillsammans med Koncernkontorets miljöavdelning analysera Västfastigheters klimatavtryck. Hållbarhetsplanen är ett verktyg för att samla allt energi- och miljöarbete. Planen synliggör och utvecklar även andra områden inom hållbarhet.

Västfastigheter har beslutat att stora till-, ny- och ombyggnadsprojekt ska certifieras enligt det svenska miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Det innebär en för branschen känd och hög nivå på kravställning inom exempelvis energi, inomhusmiljö och giftfria materialval. En ny version av Miljöbyggnad har lett till att vi har beslutat om att sänka målnivån från guld till

silver. Detta för att inte riskera att motverka våra egna energikrav. En fortsatt dialog är inledd med Sweden Green Building Council, som äger miljöklassningen, för att om möjligt åstadkomma en sjukhusanpassning av Miljöbyggnad.

För att uppnå energimålet behövs ökad framdrift i genomförandet av energiprojekten. Då resurser är en bristvara i branschen är det svårt att få den önskade framdriften. För att kompensera detta har det startats upp en mer djupgående analys av energisystemet på Sahlgrenska sjukhuset, som både till yta och energianvändning är störst i vårt fastighetsbestånd. Detta arbete kommer dock inte få någon effekt på energianvändningen i år.

Utfallet 2017 för energianvändning uppgår till 179 kWh/ m². Avvikelsen beror främst på senarelagda energiinvesteringar och försäljning av fastigheter med låg energianvändning. Avvikelsen från målet har flera orsaker. Nya bild- och interventionscentrum (BOIC) bidrog ensamt till att energianvändningen för Sahlgrenskatomten ökade med sex procent under 2017. Detta motsvarar ca 2-2,5 enheter (kWh/m²) för det regionövergripande energinyckeltalet. Ytterligare 2 enheter kan kopplas till avyttring av 40 000 kvm naturbruk under 2016 och 2017, som har låg energianvändning.

Mått - Energianvändning i egna fastigheter kWh/m² BRA

Utfall 2016	179
Måltal 2017	178
Utfall 2017	179

Den goda arbetsplatsen

För att utveckla ledarskapet och ge alla medarbetare goda förutsättningar att göra skillnad och att trivas, har Västfastigheter under 2017 arbetat med följande prioriterade åtgärder:

- Driva (arbetsgivar-) varumärkesfrågor i VGR perspektiv.
- Identifiera utbildningsbehov och genomföra utbildningsinsatser.

Tillkommande åtgärder under året är följande:

- Kompetensförsörjning, insatser som kan bidra till att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla kompetens.
- Genomföra insatser som kan bidra till en bättre arbetsmiljö
- Insatser som kan utveckla ledarskap och medarbetarskap

Västfastigheter har under 2017 arbetat med insatser som kan stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Syftet är att bli ännu bättre på att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare. Chefer och medarbetare har involverats i arbetet för att identifiera styrkor och utvecklingsområden. Arbetet ska leda fram till ett nytt kommunikationskoncept och ett arbetsplatserbjudande som ska användas i olika kanaler. Vi har bland annat medverkat vid VARM på Chalmers för att attrahera nyutbildade inom samhällsbyggnad. Anställning av en trainee i samarbete med CMB på Chalmers är också ett viktigt led i att visa vad vi kan erbjuda.

Vid de årliga utvecklingssamtalen har det tagits fram individuella kompetensutvecklingsplaner som bygger på verksamhetens mål. Under 2017 har vi

introducerat systemet Ping pong för att under 2018 skapa utbildningar i form av e-learning. Fysioterapeuter vid Hälsan och arbetslivet har under 2017 besökt flertal kontor för att inspirera och instruera till olika tränings-och må bra-aktiviteter. Samtliga medarbetare har erbjudits möjlighet att göra en hälsoprofil. De medarbetare som hamnade i riskzon för ohälsa erbjuds hälsocoachning. Under hösten 2017 genomfördes en medarbetarenkät och resultatet kommer att bli vägledande i vårt fortsatta förbättringsarbete.

Budgeterat måltal för att mäta måluppfyllelsen utgår från frågor om prestationsnivå i VGRs medarbetarenkät. I samband med ny medarbetarenkät som genomfördes under hösten 2017 har frågorna ändrats till resultat på HME, SKL:s nio frågor om hållbart medarbetarengagemang. Detta gör att fastställt måltal inte går att följa upp. VGR har i sin budget för 2017 ett måltal på minst 80. Västfastigheter visar ett utfall på 77 vilket motsvarar VGR:s utfall.

Läs vidare under Största utmaningar under perioden och Regionfullmäktiges mål och fokusområden.

Ett Västfastigheter

Grundtanken med Ett Västfastigheter är att verksamheten har en gemensam bild av vad visionen och målen står för. Verksamheten ska utvecklas likartat i hela organisationen i enlighet med värdegrunden. Västfastigheter har under 2017 arbetat med följande prioriterade åtgärder:

- Kvalitetssäkra förvaltningsinformation, KFI
- Implementera Västfastigheters processarbete
- Arbeta fram ett gemensamt arbetssätt för riskhantering och kalkylarbete i projekt

Arbetet med kvalitetssäkrad förvaltningsinformation är omfattande och resurskrävande och har pågått etappindelad enligt plan. Först ut är vår viktiga fastighetsdokumentation med DU-instruktioner.

Utvecklingen av våra processer har pågått under året och processkartor med tillhörande beskrivningar är fastställda enligt plan för samtliga processer med undantag för delprocessen skapa lokal där ett omtag har initierats och förväntas bli klart under våren 2018. Nyskapade enheter för Kvalitet och IS/IT är på plats vilket är viktigt i det fortsatta implementeringsarbetet av våra processer och vidareutveckling av dem. Utbildningar som e-learning och målgruppsanpassade workshops planeras och beräknas pågå under hela 2018.

Ett arbete pågår avseende kalkylarbete med att implementera successivkalkylering i våra större projekt. Pilotprojekt och utbildningar har genomförts. Vi har även arbetat med att revidera aktivitetskoder som stöd vid ekonomisk uppföljning. Att ha ett gemensamt arbetssätt för riskhantering, kalkylarbete och kostnadsföring i projekt är viktigt för att få kvalitet i vårt projektarbete.

Den nya utformningen av medarbetarenkät möjliggör inte att vi kan mäta fastställt måltal.

7.1.1 Påverkan till följd av rådande flyktingsituationen

7.1.2 Verksamheternas säkerhetsarbete

7.1.3 Uppföljning av intern kontroll under 2016