

Fastighetsnyckeltal avseende 2023

Sammandrag regioner



Förord

Varje år samlar regionerna in nyckeltal för fastighetsområdet. Insamlingen är frivillig, men det finns kompletta nyckeltal på flera områden sedan år 1996. Nyckeltalen redovisar i huvudsak vårdfastigheter och administrativa lokaler. Fastigheter kopplade till kollektivtrafik ingår inte i insamlingen.

Nyckeltalen beskriver storleken på regionernas fastighetsbestånd, fastighetsinvesteringarna, kostnaderna för driften av lokalerna och energianvändningen. Det är regionerna själva som står för innehållet i sina nyckeltal.

Detta är det elfte årssammandraget som SKR publicerar om regionernas fastighetsnyckeltal. Syftet är att ge information och kunskap om fastighetsbestånden både på en övergripande nivå för att se nationella trender och på lokal nivå för att se vilka skillnader som finns mellan regionerna. I sammandraget presenteras ett urval av fastighetsnyckeltalen som finns i den öppna databasen www.kolada.se. Nyckeltalen som redovisas har valts ut av en nyckeltalsgrupp bestående av representanter från regionernas fastighetsorganisationer.

Rapporten är författad av Felix Krause och Andreas Hagnell, SKR. Nyckeltalsgruppen har bidragit i analysen.

Stockholm, 2024-05-16

Patrik Jakobsson
Direktör

Peter Haglund
Sektionschef

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Innehåll

Sammanfattning	4
Tydliga trender och jämförelser med varsamhet.....	4
Marginell ökning av lokalytor.....	5
Markant ökning av investeringar	11
Mediakostnader fortsätter öka	17
Ökade kostnader för underhåll	24
Minskad energianvändning fortsätter lång trend	28
Fortsatt minskad användning av el och fjärrvärme	28
Kraftigt minskad användning av el och värme åren 2000–2023.....	28
Samtliga fastighetsnyckeltal i Kolada	39
Nyckeltal på regionnivå	39
Nyckeltal på sjukhusnivå	39

Sammanfattning

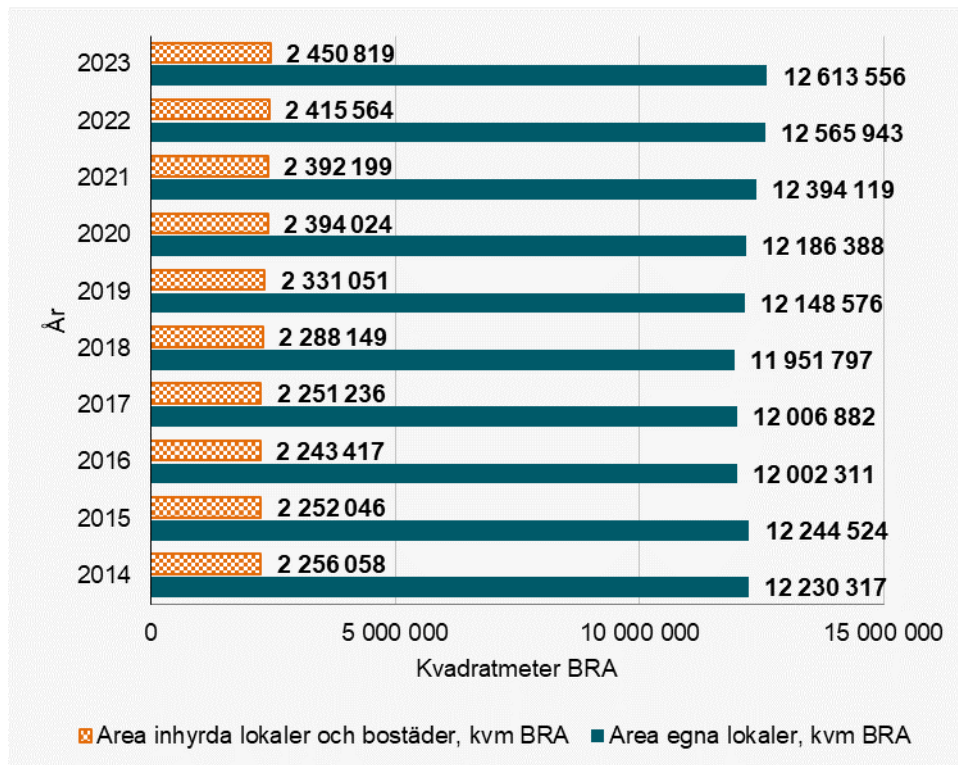
Regionerna har totalt ca 12,6 miljoner kvadratmeter egna lokaler och 2,5 miljoner kvadratmeter inhyrda lokaler. De omfattar i huvudsak vårdlokaler och administration samt i några fall även personalbostäder och naturbruksskolor. Däremot ingår generellt sett inte kollektivtrafikens lokaler i uppgiften. Under de senaste åren har arean fluktuerat runt 12 miljoner kvadratmeter för att nu se en ganska stadig ökning de senaste åren. Årets rapport visar på en fortsatt hög investeringsnivå, på närmare 15 miljarder kronor, vilket innebär en markant höjning från året innan. Kostnaden för energi och annan media har ökat och ligger nu på märkbart högre nivåer jämfört med för ca 10 år sedan. Totalt sett uppgick dessa till 2,2 miljarder kronor. Den använda energin per kvadratmeter har fortsatt sjunka efter ökningen som skedde under 2021, till stor del på grund av de särskilda förutsättningar som du gällde under pandemin. För tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll finns istället en ökande trend under decenniet. Ökningen har nu dessutom accelererat ytterligare. Totalt sett uppgick dessa kostnader till ca 1,8 miljarder kronor år 2023.

Tydliga trender och jämförelser med varsamhet

Sammanställningen ger möjlighet att följa utvecklingen i riket och den egna regionen över tid och att jämföra sig med regioner med liknande förutsättningar. Spridningen mellan regionerna är stor på flera områden. Det förklaras delvis av olika förutsättningar och skillnader i ålder och sammansättning av fastighetsbeståndet, verksamheter, vårdintensitet, vakansgrad, byggnation, klimat, energisystem etc. Trots gemensamt arbete finns också vissa skillnader i avgränsningar i redovisningen.

Marginell ökning av lokalytor

Figur 1 Area egna och inhyrda lokaler åren 2014 – 2023



Förändring mellan 2014 och 2023

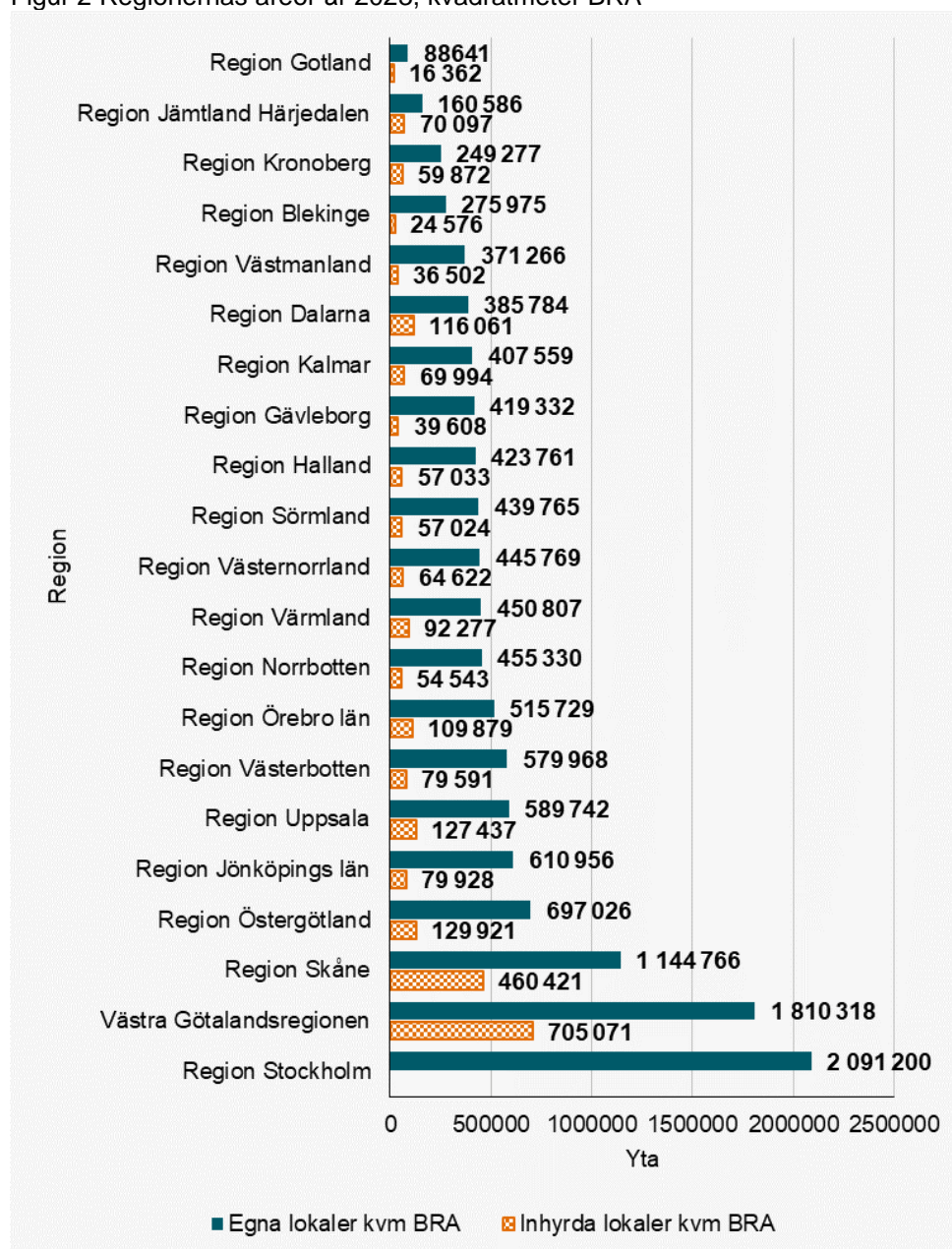
Arean i de egna lokalerna har mellan 2014 och 2023 ökat med 383 240 kvm BRA (3,13 %). Arean i de inhyrda lokalerna har ökat med 194 760 kvm BRA (8,6 %).

Under 2010-talet har regionerna gjort en resa från att ha höga nivåer av egna lokaler i början av decenniet för att sedan sjunka och nå sin lägsta nivå 2018. Därefter ökade lokalytan stadigt och har nu nått sin högsta nivå de senaste tio åren. Totalt har nu regionerna nått upp i en total yta på 12 613 556 kvm BRA.

När det kommer till den inhyrda ytan så såg vi i tidigare rapporter ganska stora fluktuationer. Detta berodde delvis på varierad rapportering från Region Stockholm. Från och med i år är dock Region Stockholms inhyrda area helt borttagen från samtliga år så att den inte gör trenden otydlig. Nu kan vi därför se att bortsett från en sänkning fram till och med 2016 och en mindre sänkning

2021 har vi en försiktig men stadig ökning för varje år. Den totala inhyrda area uppgick 2023 till 2 450 819 kvm BRA.

Figur 2 Regionernas areor år 2023, kvadratmeter BRA



Tabell 1 Spridning, medel och total år 2023

Kostnadstyp	Max	Min	Medel, ovägt	Totalt
Area egna lokaler (tkvm)	2091	89	601	12 614
Area inhyrda lokaler (tkvm)	705	16	123	2 451

Nio regioner har minskat sin egna lokalyta och där ligger Region Uppsala i topp med en minskning på 17237 kvm BRA motsvarande en minskning på 3 %. En stor del av minskningen sker på grund av korrigering ytan för Akademiska sjukhuset. Näst störst minskning har Region Sörmland på 9627 kvm BRA motsvarande 2 %. Enligt uppgift kan minskningen till stor del förklaras av att Region Sörmland har sen några år tillbaka har ett stort projekt igång gällande ökad yta. I projektet är den enskilt största ökningen fortfarande inte klar - nybyggnation av byggnad på Mälarsjukhuset. Däremot innebär projektet rivningar på 20 000 kvm som ersätts med nybyggnation på 40 000 kvm.

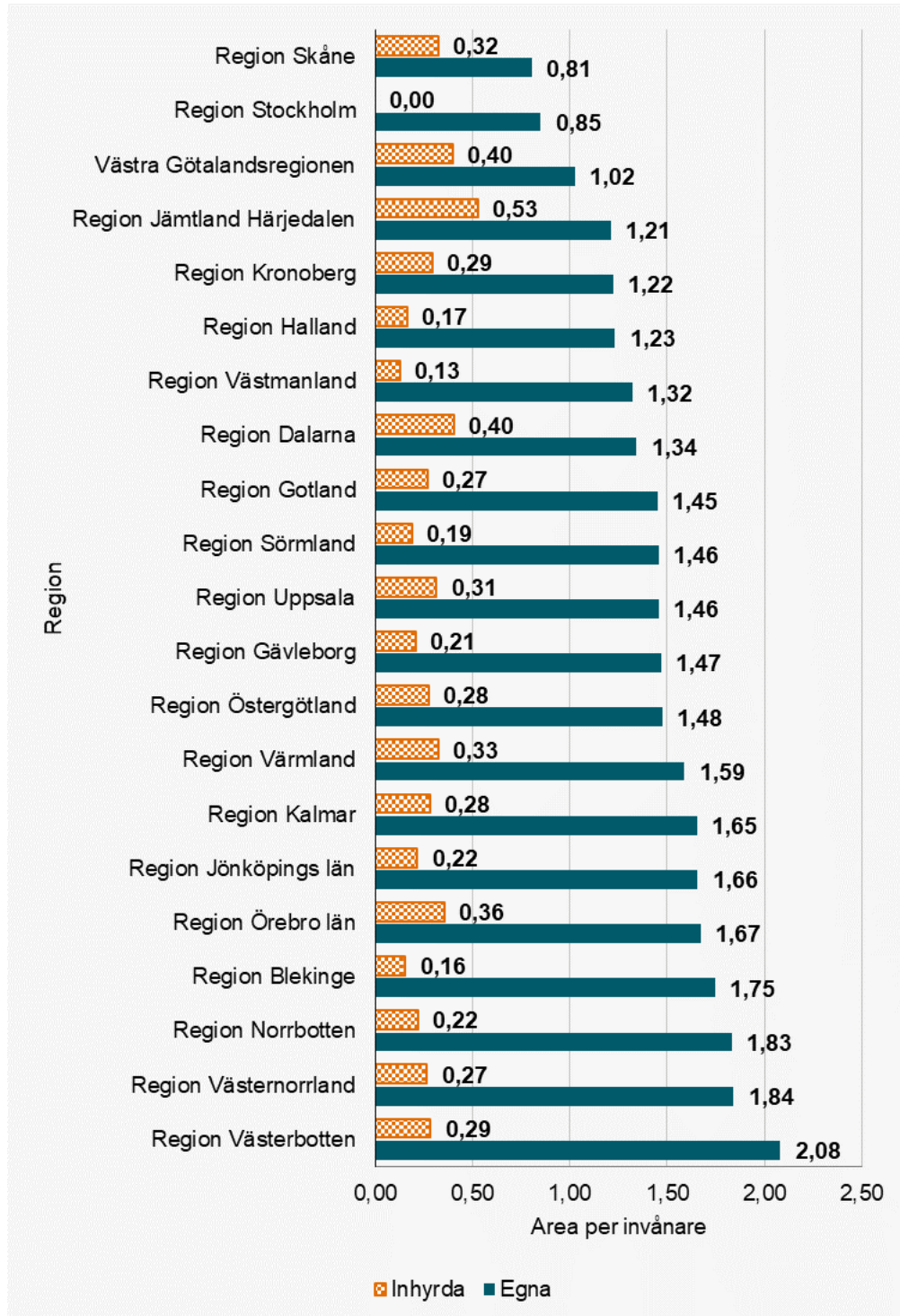
Region Jämtland Härjedalen har oförändrad lokalyta. Elva regioner har ökat sin lokalyta och där är det Västra Götalandsregionen som ligger i topp med en ökning på 29 123 kvm BRA motsvarande 2 %. Största procentuella ökningen ser vi i Region Gävleborg som ökar sin yta till 419 332 kvm BRA motsvarande 5 %. Enligt uppgift beror den här förändringen till stor del på att de nu modellerat upp sina fastigheter digitalt vilket resulterat i mer exakta mätningar. Efter dem har Region Västerbotten den procentuellt största ökningen på 4 % vilket blir en ökning med 23 202 kvm BRA till 579 968 kvm BRA.

Vad det gäller förändringar av inhyrd lokalyta så ser vi att åtta regioner minskat den och där ligger Region Skåne i topp med en minskning på 6116 kvm BRA motsvarande 1 %. Region Dalarna ligger i topp med den största procentuella minskning på 4 % motsvarande 4 242 kvm BRA. Region Gotland och Region Gävleborg har ingen förändring och Region Stockholm rapporterar inte. En ökning ser vi dock i elva regioner där vi i Västra Götalandsregionen ser den största ökningen på 28 657 kvm BRA motsvarande 4%. Störst förändring procentuellt såg vi hos Region Västmanland som ökade sin inhyrda yta till 36 502 kvm BRA motsvarande 27 %.

Storleken på ytorna skiljer sig markant mellan regionerna både vad det gäller egna och inhyrda ytor. År 2023 ökade det ovägda medelvärdet för egen lokalyta med ca 2 267 kvm BRA, från 598378 till 600 646 kvm BRA. Vad det gäller inhyrda lokaler har det ovägda medelvärdet för dem ökat från 120 778 kvm BRA till 122 541 kvm BRA.

De största ytorna ser vi av naturliga skäl i de folkrikaste regionerna där Stockholm har störst egen yta på 2 091 200 kvm BRA och Västra Götalandsregionen har störst inhyrd yta på 705 071 kvm BRA, dock med stor sannolikhet för att Stockholm inte rapporterar in detta nyckeltal. Region Gotland har, även de av naturliga skäl, både minst egen lokalyta på 88 641 kvm BRA och inhyrd lokalyta på 16 362 kvm BRA.

Figur 3 Regionernas lokalarea per invånare år 2023

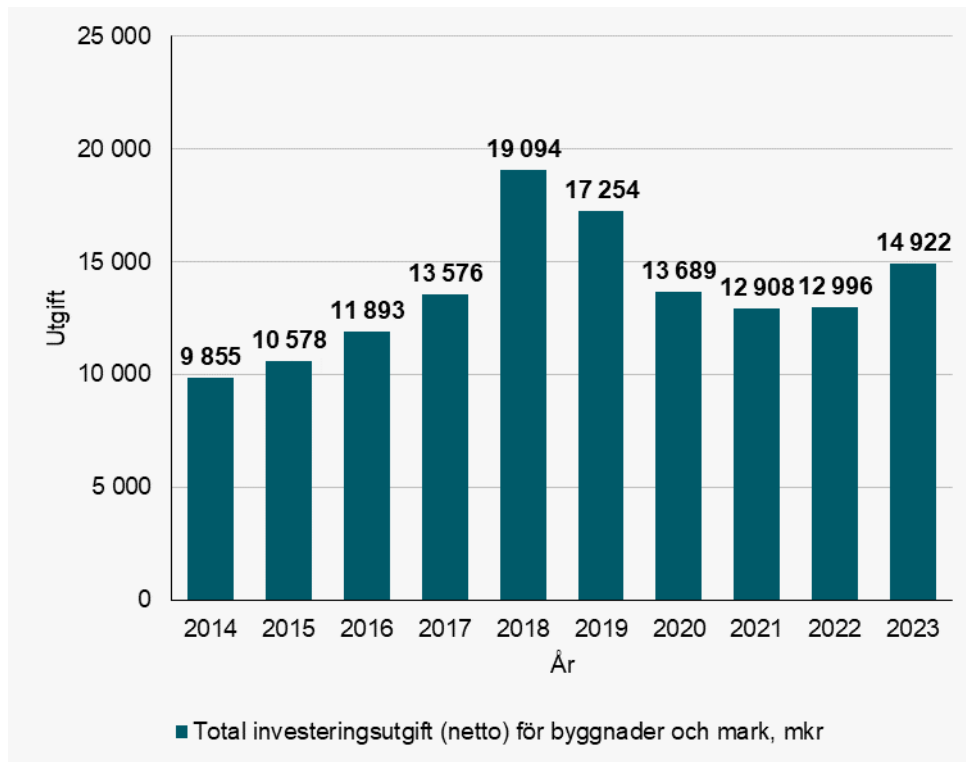


Vad det gäller kvadratmeter per invånare så ser vi ett till vissa delar omvänt förhållande mellan storlek och antal. Här ligger Region Skåne med det lägsta om 0,81 kvm BRA per invånare medan Region Västerbotten ligger på det högsta värdet om 2,08 kvm BRA. Region Västerbotten har dock en relativt stor mängd yta som används av läkar- och tandläkarutbildning och används under särskilda avtal som gör att de inte räknas uthyrda. Istället betalas något som kallas för intrångsersättning. Detta bidrar till att deras yta per invånare förefaller högre än vad den bör vara. Inga andra regioner har rapporterat liknande förhållanden vilket gör att Region Västerbotten här sticker ut.

När det kommer till inhyrda lokaler så ligger Region Jämtland Härjedalen på 0,53 kvm BRA per invånare vilket är det högsta talet medan Region Västmanland ligger på 0,13 kvm BRA per invånare vilket är det lägsta. Bland de högst och de lägsta kvoterna ser placeringarna likadana ut som förra året medan regionerna i mittsegmentet i vissa fall bytt plats. Detta är naturligt då de regionerna också ligger närmare varandra i mängden kvadratmeter per invånare. Precis som i tidigare kategorier är Stockholm exkluderat vad det gäller inhyrd area då de inte rapporterar det nyckeltalet.

Markant ökning av investeringar

Figur 4 Total investeringsutgift för byggnader och mark åren 2014 – 2023

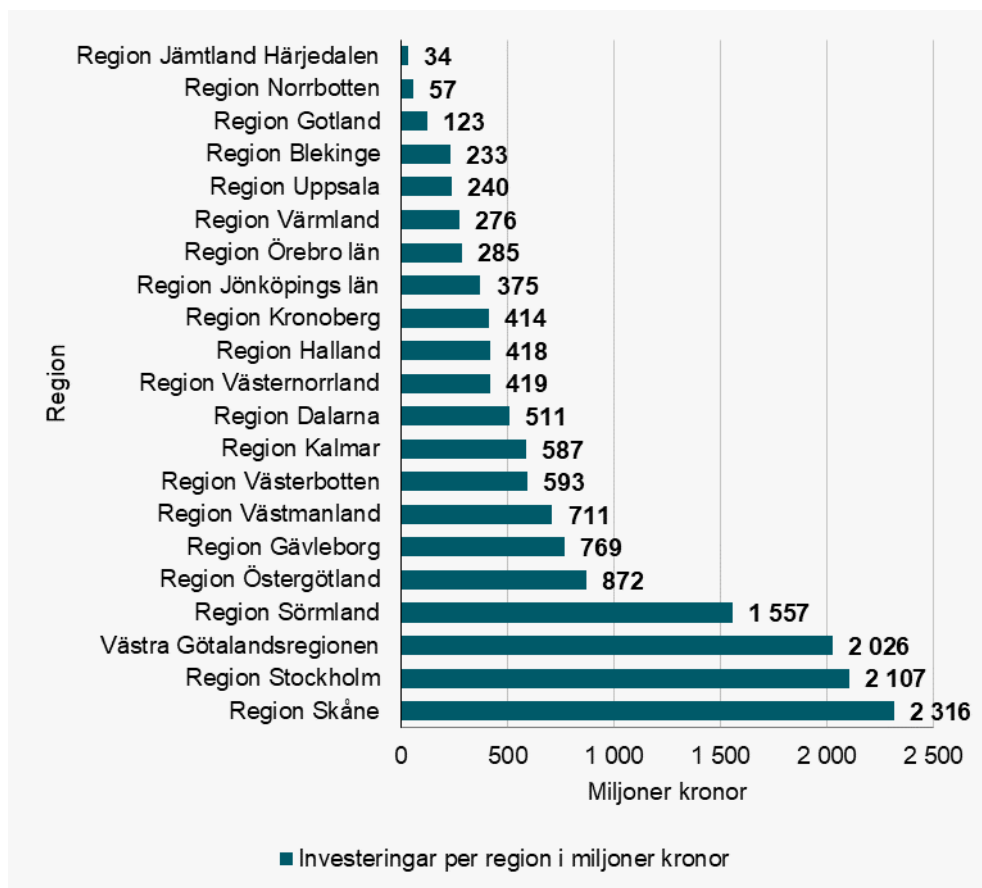


Förändring mellan 2014 och 2023

Den totala investeringsutgiften netto för byggnader och mark har mellan 2014 och 2023 ökat med ca 5 miljarder kronor (51 %).

Den stora ökning av investeringar som vi såg fram till 2018 bröts vilket följdes av en markant nedgång. Investeringsutgifterna stabiliserade sig sedan under tre år för att under 2023 återigen stiga märkbart till ca 14,9 miljarder. Ur ett historiskt perspektiv ligger investeringarna på en hög nivå även om de inte nått de högsta nivåerna som vi hade 2018 och 2019.

Figur 5 Regionernas investeringar år 2023, totalt i miljoner kronor



Tabell 2 Spridning, medel och total år 2023

Kostnadstyp	Max	Min	Medel, ovägt	Totalt
Total investeringsutgift (netto) för byggnader och mark i miljoner kronor	2316	34	711	14922

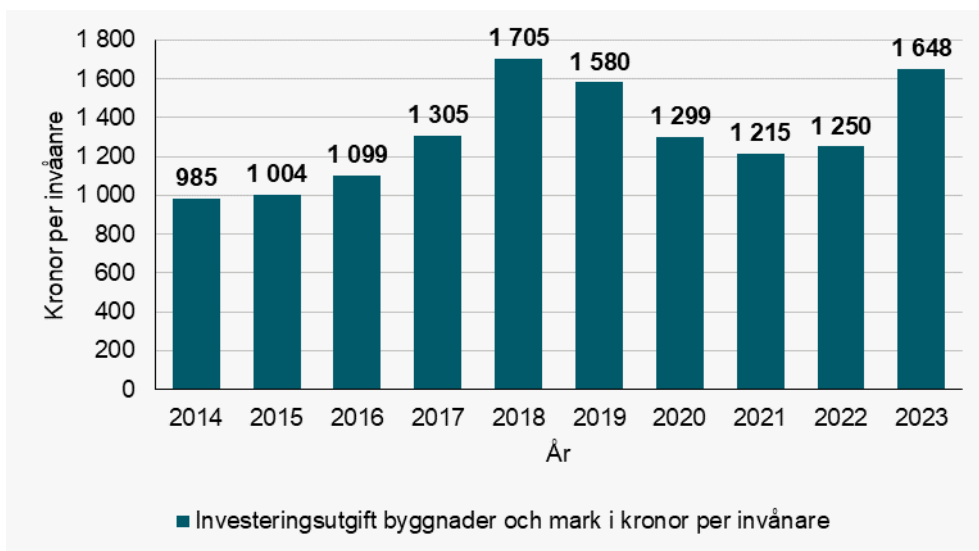
17 regioner ökade sina investeringar mellan 2022 och 2023 medan de resterande fyra såg en minskning. Den största minskningen ser vi i Region Skåne som minskat sina investeringar med 736 miljoner kronor motsvarande 24 %. Trots detta har de den högsta investeringsnivån på 2316 miljoner kronor. Störst ökning stod Region Stockholm för som ökade med 655 miljoner kronor motsvarande 45 % vilket resulterade i en total investeringsutgift på 2107 miljoner kronor.

Det råder stor skillnad mellan de regioner som investerar mest och de som investerar minst. En genomsnittregion skulle investerat 711 miljoner kronor medan medianregionen som är Region Västernorrland investerade 419 miljoner. Detta visar att medelvärdet dras upp av storinvesterarna Region Skåne som investerar ca 2,3 miljarder, Region Stockholm som investerar ca 2,1 miljarder, Västra Götalandsregionen som investerar ca 2 miljarder och Region Sörmland som investerar ca 1,6 miljarder.

I några av regionerna kan vi se procentuellt stora minskningar i investeringsnivåerna under 2023. Region Örebro län har gjort den procentuellt största minskningen med hela 54 % motsvarande 334 till 285 miljoner kronor. Enligt uppgift beror den stora minskningen på allmänt mindre projekt i kombination med investeringsstopp på grund av det ekonomiska läget. De följs av Region Uppsala som minskat med 28 % motsvarande 91 miljoner till 240 miljoner kronor.

Region Kronoberg hade den största procentuella ökningen med 152 % motsvarande 250 miljoner kronor vilket landar dem på 414 miljoner kronor. Ökningen beror på att de investerat i ett regionhus. Region Gotland som förra året hade den största minskningen har i år istället den näst största ökningen med hela 146 %. Enligt uppgift beror den på en tillbyggnad på 2300 kvm. Hela fem regioner ökade 2023 sina investeringar med över 100 %. Dessa regioner var Halland, Gävleborg, Kronoberg, Västernorrland och Gotland. Region Halland har enligt uppgift ökat sina investeringar då de fått en organisation på plats som är stor nog att hantera investeringsbehovet. Tidigare år har de varit en utmaning att genomföra alla de planerade investeringarna. Region Gävleborgs ökning i sin tur är enligt uppgift helt enligt plan och ryms inom deras stora byggprogram Framtidsbygget. Där är det beslutat att investera fem miljarder kronor i två fastigheter under ett antal år framåt.

Figur 6 Total investeringsutgift byggnader och mark åren 2014 – 2023 i kronor per invånare

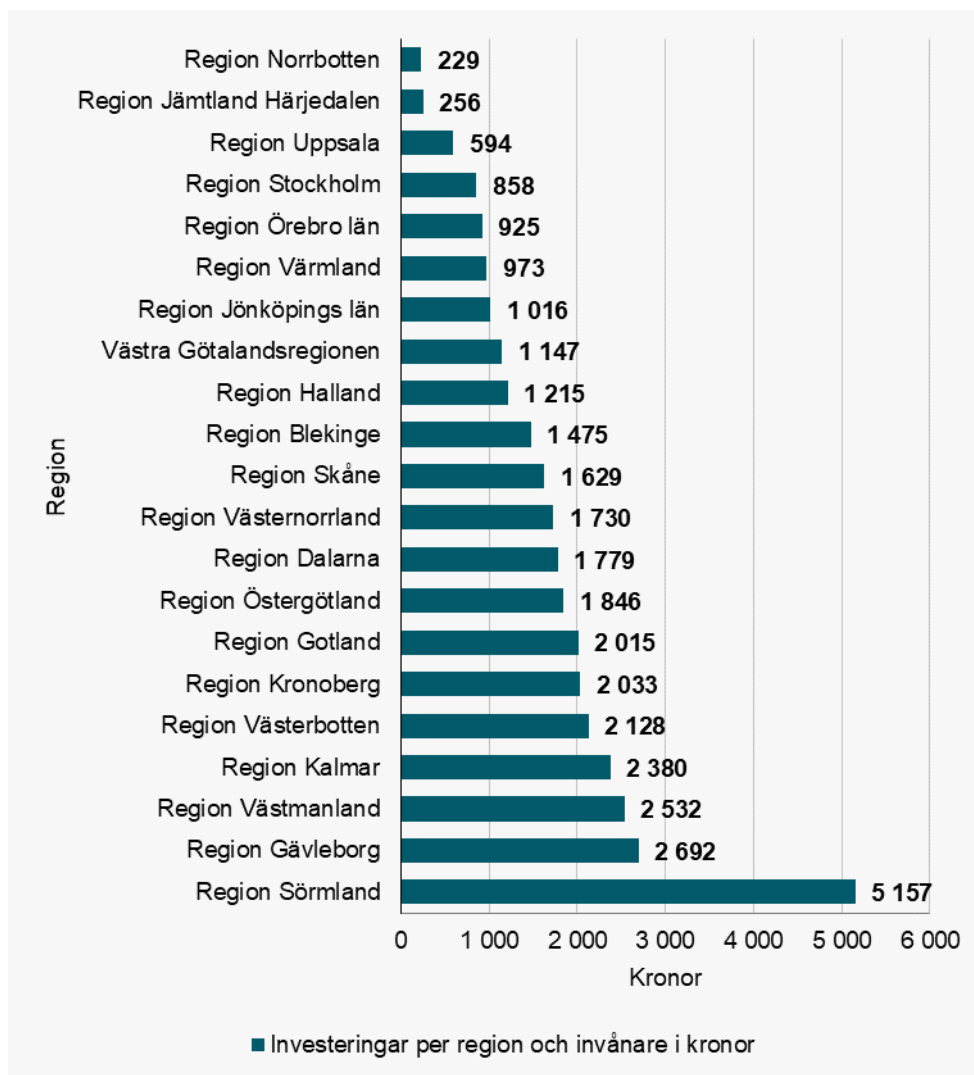


Förändring mellan år 2014 och 2023

Den genomsnittliga investeringsutgiften för byggnader och mark per invånare har mellan 2014 och 2023 ökat med 663 kronor (67 %) per invånare.

Investeringar per invånare har precis som den totala investeringsvolymen ökat i förhållande till året innan. Precis som i de totala investeringarna så är det 16 som ökat medan Region Västra Götaland har oförändrade nivåer och fyra som minskat sedan 2022.

Figur 7 Regionernas investeringar per invånare år 2023 i kronor



Tabell 3 Spridning och medel år 2023

Kostnadstyp	Max	Min	Medel, ovägt
Total investeringsutgift för byggnader och mark per invånare (kr/inv)	5157	229	1 648

Regioner som sticker ut i den här kategorin är framförallt Sörmland som har klart högst investeringar per invånare med sina 5157 kronor i investeringar. Även förra året hade de högst nivå i den här kategorin har och har till och med

ökat sedan dess. Region Norrbotten har lägst investeringar med 229 kronor per invånare.

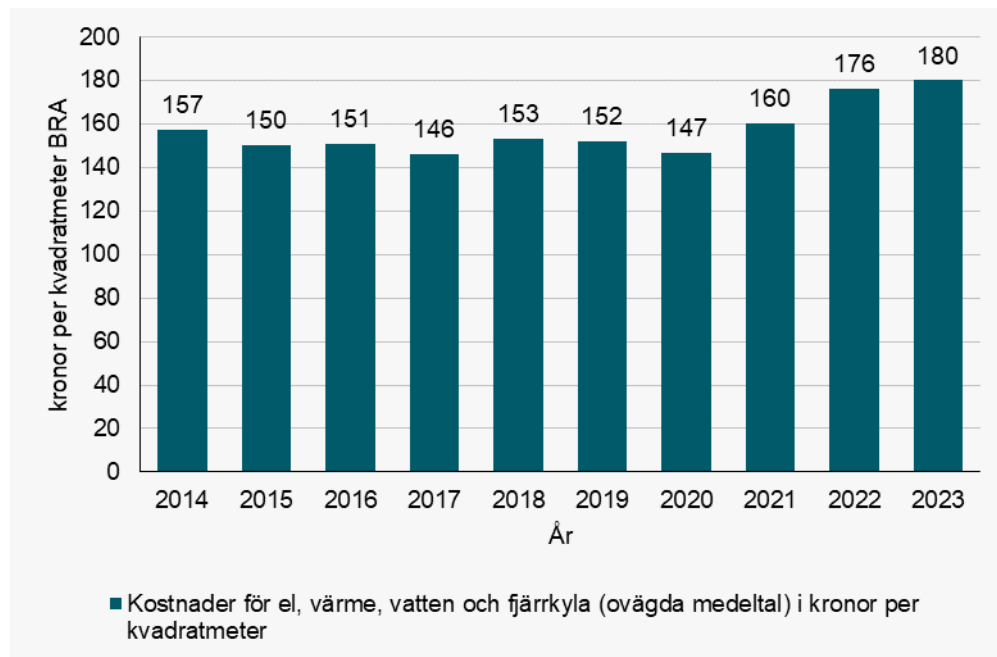
Generellt ser vi markanta öknings i det här nyckeltalet som endast bryts av Region Örebro läns stora minskning på 1086 kr per invånare motsvarande 54 %, som landar dem på 925 kronor per invånare. De följs av Region Skånes minskning på 529 kronor per invånare motsvarande 25 %, vilket landar dem på 1629 kronor per invånare. Vilka följs av Region Uppsala som minskar sina investeringar med 233 kronor per invånare motsvarande 28 %, vilket ger dem en slutlig kostnad på 594 kronor per invånare.

I andra änden ser vi även här Region Gävleborg som ökat sina investeringar med 1397 kronor per invånare vilket motsvarar en ökning på 108 % vilket landar dem på 2692 kronor per invånare.

Skillnaden mellan de olika regionerna är stor och en ovägd genomsnittsregion skulle haft en investeringsutgift på 1 648 kronor per invånare 2023. Detta är en ökning med 398 kronor per invånare eller 31,84 % jämfört med året innan. Tio regioner ligger över genomsnittet. Detta innebär att det medelvärdet ligger nära medianen som är Region Skåne med sina 1629 kronor per invånare.

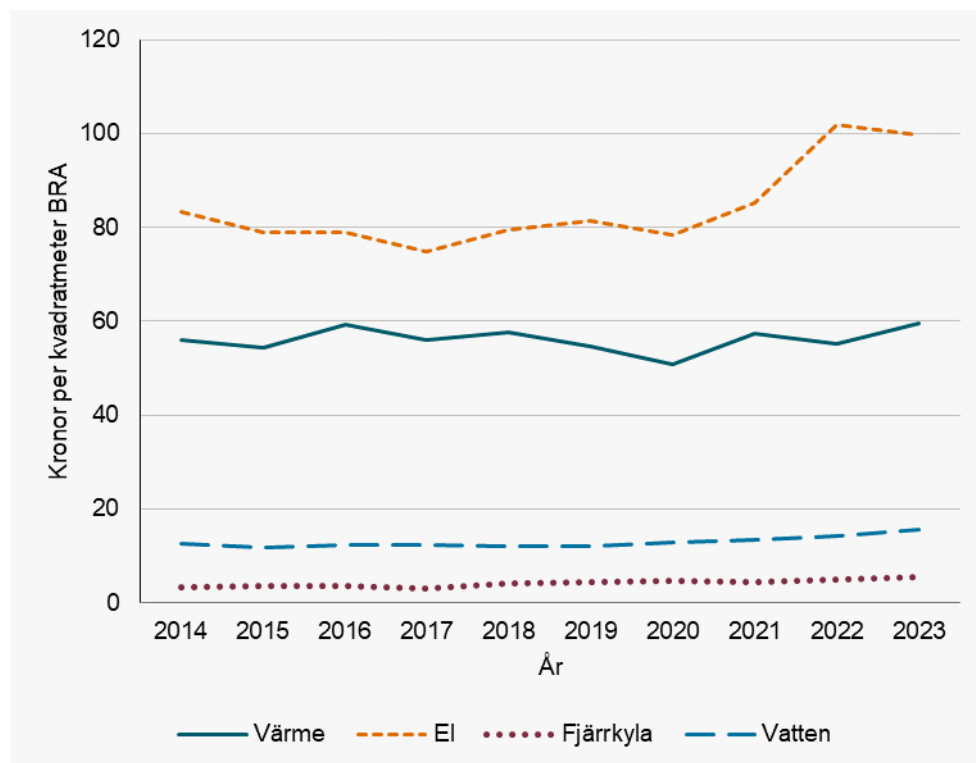
Mediakostnader fortsätter öka

Figur 8 Kostnader för el, värme, vatten och fjärrkyla åren 2014 – 2023 (ovägda medeltal) i kronor per kvadratmeter



Den genomsnittliga totala mediakostnaden per kvadratmeter har varierat de tio senaste åren och hade sin lägsta punkt 2017 då den låg på 146 kronor per kvadratmeter. Under de senaste tre åren har kostnaderna ökat märkbart och har under 2023 nått 180 kronor per kvadratmeter vilket är den högsta nivån de senaste tio åren.

Figur 9 Kostnad per energislag samt vatten (ovägda medeltal) i kronor per kvadratmeter BRA



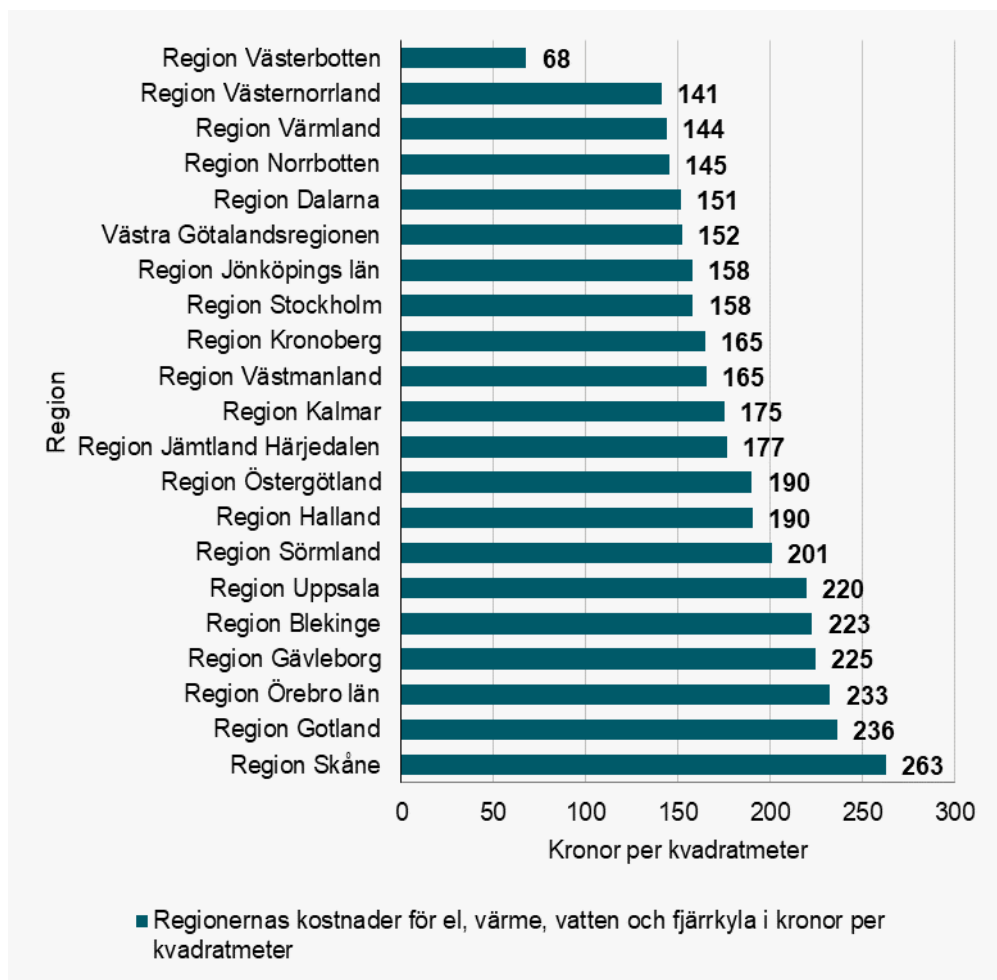
Tabell 4 Energikostnader år 2023, jämfört med 2014 i ovägt medelvärde. I tabellen skiljer sig summan av sårappporterade medelvärdena jämfört med det totala då det är några regioner som inte särredovisar alla de olika kostnadsslagen.

Energityp	Kostnad 2014 kr/kvm BRA	Kostnad 2023 kr/kvm BRA	Förändring i procent
Kostnad värme	56	59	+6
Kostnad el	83	100	+19
Kostnad fjärrkyla	3,4	5,5	+62
Kostnad vatten	12	16	+25
Totalt	157	180	+14

Kostnaderna totalt för energi och vatten i egna lokaler uppgick till ca 2225 miljoner kronor. Där står el för ca 1219 miljoner kronor, värme ca 738 miljoner kronor, fjärrkyla ca 87 miljoner kronor och vatten 181 miljoner kronor. Priset per kWh exklusive moms är i genomsnitt 119 öre för el, 73 öre för fjärrvärmens och 76 öre för fjärrkyla. För att ge en mer användbar bild av energipriserna sattes Region Västerbottens elkostnad till samma som förra året vid uträkningen. Detta då de 2023 hade en enorm rabatt på elpriset.

I förhållande till föregående år har de totala kostnaderna för media ökat och detta beror på ökning i samtliga kategorier utom elkostnader. Region Västerbottens extremt låga kostnad för el drar ner den genomsnittliga elkostnadskurvan som annars skulle pekat fortsatt uppåt. Till skillnad från förra året stiger i år kostnaden för värme. Kostnaderna för vatten och kyla ökade både förvisso men de är totalt sätt så små att de endast påverkade marginellt.

Figur 10 Regionernas kostnader för el, värme, vatten och fjärrkyla år 2023 i kronor per kvadratmeter



Den totala mediakostnaden per kvadratmeter har ökat i 14 regioner, minskat i sex och varit oförändrad i Region Värmland. Region Skåne står för den högsta kostnaden på 263 kr/kvm BRA men har bara ökat 11 kr/kvm BRA vilket motsvarar en ökning på 4 %. Region Västerbotten står för den lägsta kostnaden på 68 kr/kvm BRA vilket motsvarar en minskning på 51 %. Region Västerbottens låga kostnad beror framförallt på deras låga kostnader för el.

Tabell 5 Regionernas fördelade kostnader per kostnadsslag år 2023 i kronor per kvadratmeter

Region	EI	Värme	Vatten	Kyla
Region Blekinge	144	66	13	0,0
Region Dalarna	84	49	13	5,5
Region Gotland	129	66	41	
Region Gävleborg	125	74	16	10,1
Region Halland	99	72	13	5,5
Region Jämtland Härjedalen	98	63	16	0,0
Region Jönköpings län	109	39	9	0,3
Region Kalmar	103	56	15	0,0
Region Kronoberg	93	49	12	10,7
Region Norrbotten	51	73	21	0,0
Region Skåne	158	71	19	15
Region Stockholm	76	64	11	6,7
Region Sörmland	120	64	17	0,4
Region Uppsala	124	65	19	11,7
Region Värmland	81	48	15	0,0
Region Västerbotten	1	52	13	2,2
Region Västernorrland	69	53	17	1,3
Region Västmanland	76	69	11	9,5
Region Örebro län	159	51	15	7,5
Region Östergötland	110	58	8	14,1
Västra Götalandsregionen	83	44	15	10,0

Den genomsnittliga elkostnaden per kvadratmeter bruksarea har totalt minskat med 2 kr/kvm BRA till 100 kr/kvm BRA 2023 jämfört med föregående år. Anledningen till detta är framförallt Region Västerbottens exceptionella elavtal som 2023 sänkte deras elkostnader. Genom lyckad portföljhantering lyckades de hålla nere kostnader som med det rörliga elmarknadspriset annars hade blivit

59 miljoner kronor högre. Dessa besparingar har till stor del istället använts till energieffektiviseringsåtgärder.

Totalt elva regioner har dock också lyckats sänka sina elkostnader medan resterande 10 regioner har fått ökade kostnader. Lägst elkostnader har därmed Region Västerbotten med 1 kr/kvm BRA motsvarande en sänkning på 99 %. Efter dem kommer Region Norrbotten med en elkostnad på 51 kr/kvm BRA som de nådde med en sänkning på 1 kr/kvm BRA motsvarande 2 %. Högst har Region Örebro län med 159 kr/kvm BRA som dock endast innebär en ökning på 4 %.

Den genomsnittliga värmekostnaden för 2023 uppgår till 59 kr/kvm BRA. Värmekostnaden totalt per kvadratmeter bruksarea har ökat med 4 kr/kvm BRA jämfört med året innan. Värmekostnaden har ökat inom 19 regioner, är oförändrad i Region Halland. Den har endast minskat i Region Östergötland. Högst kostnad såg vi i Region Gävleborg med 74 kr/kvm BRA motsvarande en ökning på 8 %. Lägst kostnad hade Region Jönköpings län som hade en kostnad på 39 kr/kvm BRA vilka hade en ökning på 6 %.

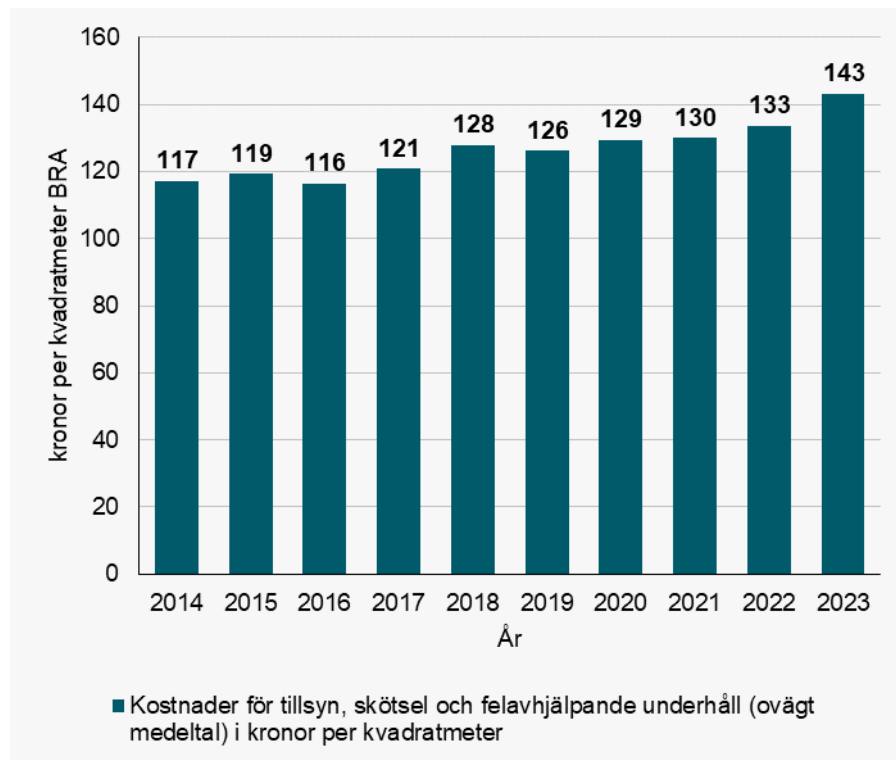
2023 redovisar 20 regioner kostnader för fjärrkyla vilket innebär att medelvärdet bara är räknat på så många regioner. Den ovägda medelkostnaden fortsätter öka och är marginellt högre än året innan då det ökat från 4,9 kr/kvm till 5,5 kr/kvm vilket motsvarar en ökning på 12,6 %. Tio regioner rapporterade en ökning av sina kostnader, fem regioner rapporterade oförändrade kostnader och övriga fem rapporterade en minskning av sina kostnader. Störst kostnader hade Region Skåne med 15,2 kr/kvm BRA vilket motsvarade en ökning på 38,6 %. Enligt uppgift beror det på att de färdigställt en ny servicebyggnad på Malmös sjukhusområde där de installerat fjärrkyla. Anläggning avses också med tiden försörja fler byggnader vilket innebär att användningen av fjärrkyla på sikt kommer öka. Fem regioner rapporterade kostnader på noll.

Den ovägda medelkostnaden för vatten har ökat marginellt från 14 kr/kvm 2022 till 16 kr/kvm 2023. I 17 regioner har kostnaderna ökat och i de övriga fyra har de minskat. Högst kostnader hade Region Gotland med 41 kr/kvm BRA vilket motsvarade en ökning på 18 %. Denna ökning beror enligt uppgift på taxehöjning. Region Östergötland hade lägst med 8 kr/kvm BRA vilket motsvarade en minskning på 4 %. Den största minskningen stod Region Kronoberg för som hade en kostnad på 12 kr/kvm BRA för vilken motsvarade en minskning på 42 %. Detta beror dock enligt uppgift på en kreditfaktura

kopplade till en feldebitering under 2022 och 2023. Störst minskning efter Region Kronoberg har Region Jönköpings län med en minskning på 17 % som ger dem en kostnad på 9 kr/kvm BRA.

Ökade kostnader för underhåll

Figur 11 Total kostnader för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll i regionerna 2014 – 2023 (ovägt medeltal) i kronor per kvadratmeter

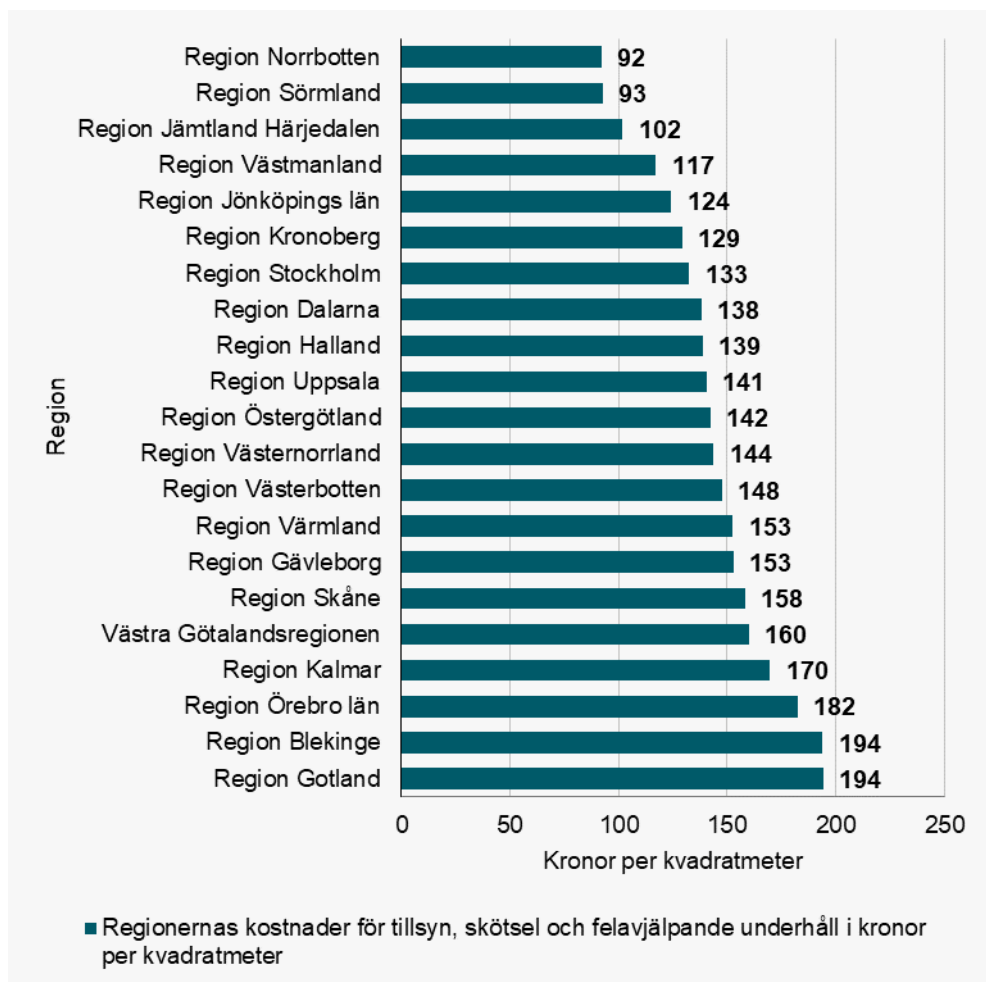


Förändring mellan år 2014 och 2023 (oviktat medelvärde)

Kostnaden för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll ökade mellan 2014 och 2023 med 26 kr (22,2 %) per kvm BRA.

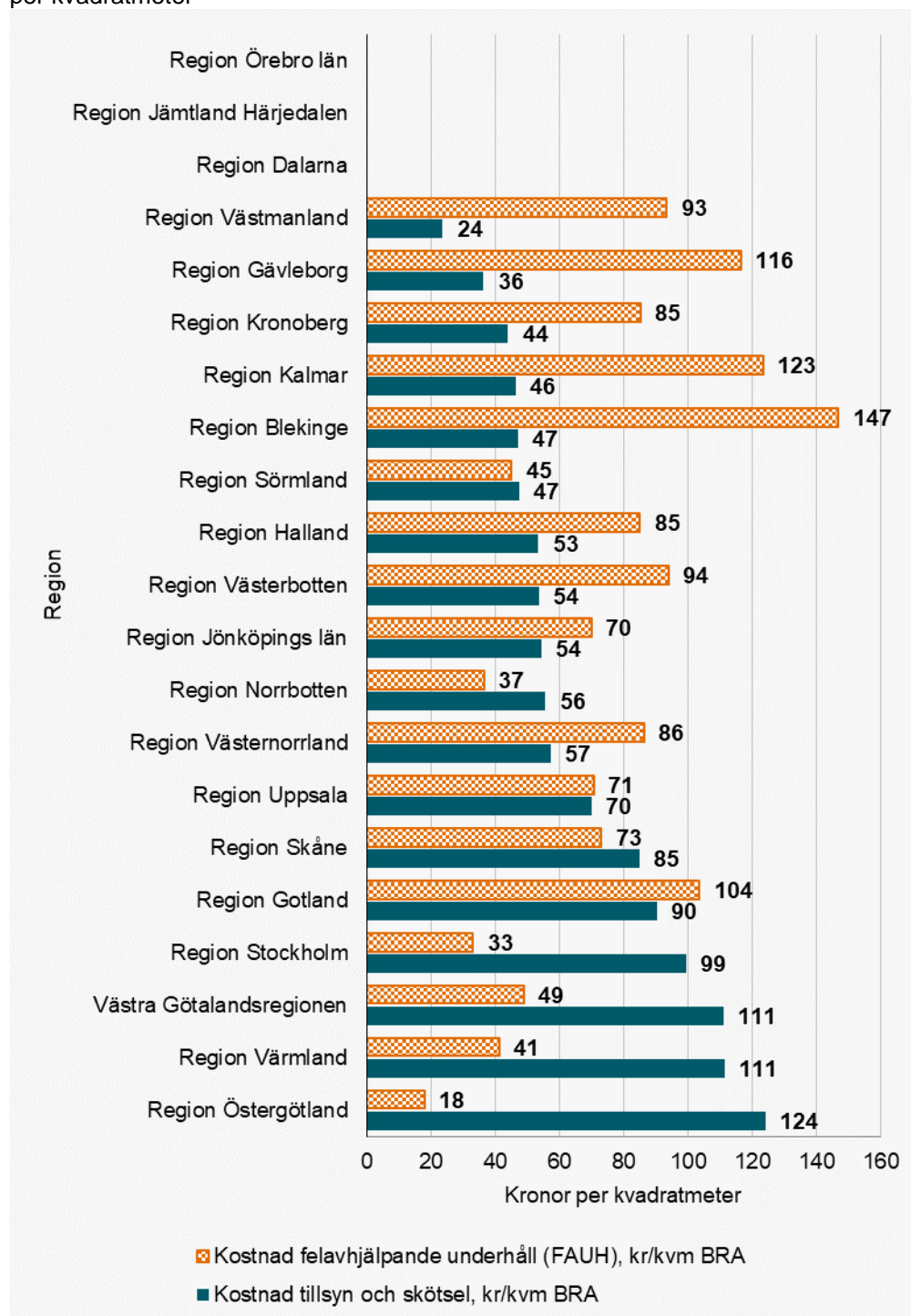
Trenden med ökade kostnader för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll håller i sig för fjärde året efter en sänkning 2019 och är nu på sin högsta nivå sedan mätningarnas början.

Figur 12 Regionernas kostnader för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll år 2023 i kronor per kvadratmeter



Kostnaden har ökat i alla 21 regioner. Största procentuella ökningen stod Region Norrbotten för som ökade sina kostnader med 17 kr/kvm BRA till 92 kr/kvm BRA vilket motsvarar 23 %. Ökningen beror enligt uppgift på bearbetning av en underhållsskuld som byggts upp under flera föregående år. Trots detta hade de lägst kostnader av alla. Högst kostnader hade dock Region Gotland och Blekinge som hade en kostnader på 194 kr/kvm BRA vardera, båda nådde dessutom den kostnaden med en minskning på 5 %..

Figur 13 Regionernas fördelade kostnader per kostnadsslag år 2023 i kronor per kvadratmeter



Tabell 6 Spridning och medel år 2023 i kronor per kvadratmeter BRA

Kostnadstyp	Max	Min	Medel, ovägt
Kostnad tillsyn och skötsel	124	24	67
Kostnad felavhjälpande underhåll	147	18	76
Totalt	194	92	143

I tabellen skiljer sig summan av särrapporterade medelvärdena jämfört med det totala då det är några regioner som inte särredovisar de olika kostnadsslagen.

18 regioner har särredovisat tillsyn och skötsel. Av dessa redovisar fem minskade kostnader för tillsyn och skötsel där Region Gävleborg och Region Västmanland minskar mest med en minskning på 9 kr/kvm BRA vardera. För Region Gävleborg innebar det en minskning med 19 % vilket landar dem på 36 kronor per kvadratmeter och för Region Västmanland 28 % vilket landar dem på 24 kronor per kvadratmeter. 13 redovisar ökade kostnader vilket leds av en ökning hos Region Östergötland på 19 kronor per kvadratmeter BRA motsvarande 18 % vilket lägger dem på 124 kronor per kvadratmeter.

Avseende felavhjälpande underhåll särredovisar 18 regioner detta nyckeltal. 14 regioner har ökat sina kostnader och Region Kalmar är den region som ökat mest med 16 kronor per kvadratmeter vilket motsvarar 15 % vilket ger dem en kostnad på 123 kronor per kvadratmeter.

Fyra regioner har minskat sina kostnader vilket leds av Region Östergötland som minskat sina kostnader med 13 kronor per kvadratmeter motsvarande en minskning på 42 % vilket lägger dem på 18 kronor per kvadratmeter,

Minskad energianvändning fortsätter lång trend

Fortsatt minskad användning av el och fjärrvärme

Energianvändningen per yta minskade med drygt 1,5 procent under året, efter större minskningar 2022 och 2020, medan användningen ökade med en procent 2021. För 2023 uppgick elanvändningen till 1,05 TWh, fjärrvärmens till 1,01 TWh och fjärrkylan till 0,11 TWh.

Köpt el har minskat med drygt två procent och normalårskorrigerad fjärrvärme med drygt 1,5 procent sedan 2022, medan fjärrkylan minskat med 4 procent. Köpt fjärrvärme utan normalårskorrigerad ökade med en dryg procent.

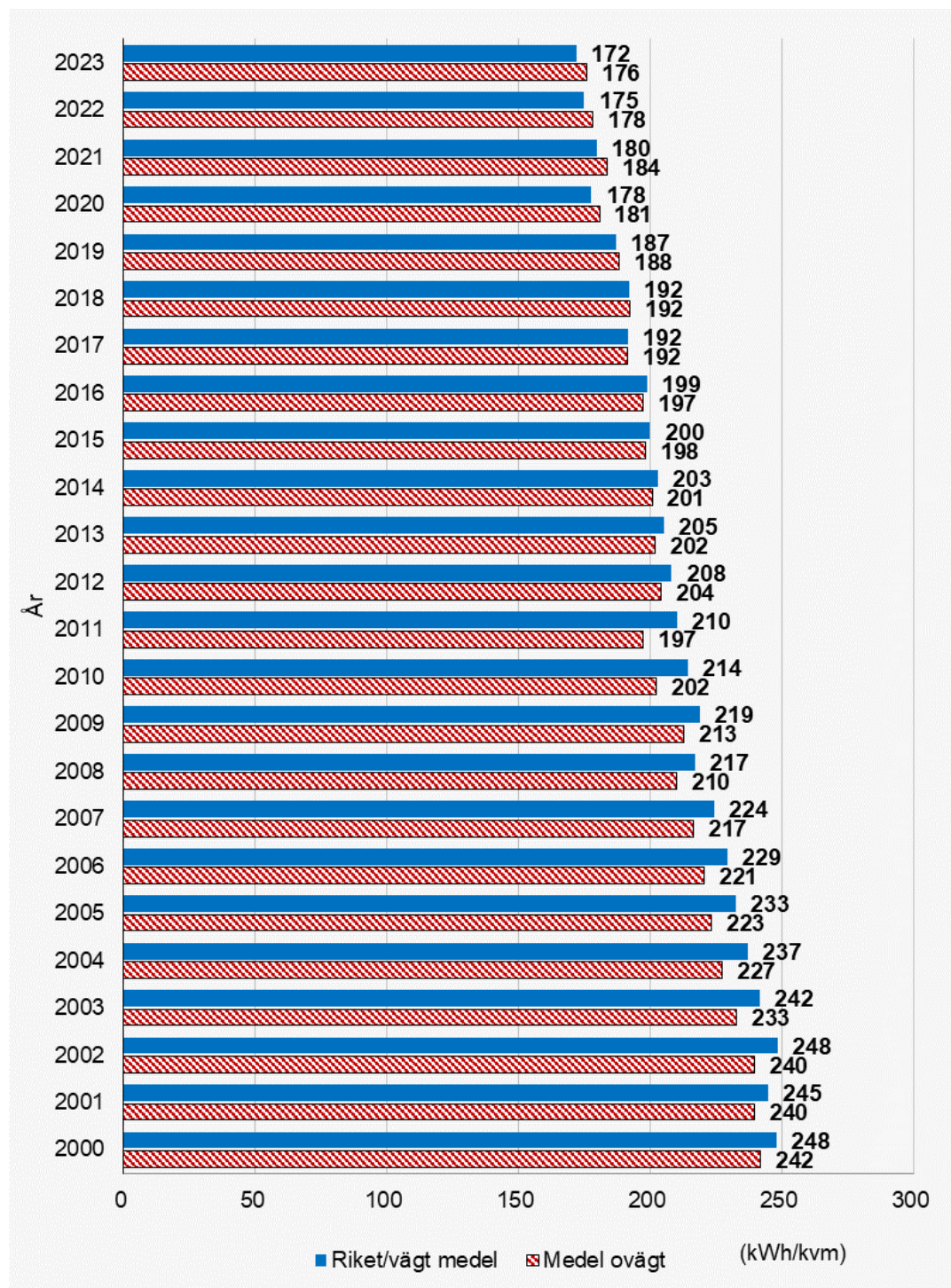
Värden för enskilda år är känsliga för hur väl den genomförda normalårskorrigeringen för fjärrvärmens matchar det faktiska energibehovet. SMHI arbetar för bättre underlag för väderkorrigering. Tidigare års värmeanvändning är i beräkningarna justerade utifrån SMHI:s nya normalårsvärden från 2022. Till detta användes en befolkningsviktad justeringsfaktor för energiindex per region, på köpt värme minus en andel för varmvatten.

Kraftigt minskad användning av el och värme åren 2000–2023

Sedan år 2000 har effektiviseringen i genomsnitt varit 1,3 procent per år och totalt 31 procent på riksnivå. Sedan 2009, då jämförbarhet och datakvalitet är bättre, är minskningen 1,6 procent per år, totalt 21 procent.

I figuren nedtill är den minskade användningen över tid tydlig. Där summeras total elanvändning, köpt normalårskorrigerad värme och egenproducerad värme. Därtill ingår fjärrkyla, som delats med faktor 3, för att ge ökad jämförbarhet med elkyla. I det ovägda medelvärdet väger alla regioner lika tungt, medan deras olika stora ytor får genomslag i det vägda medelvärdet, vilket även benämns Riket. I början av perioden är det vägda medelvärdet ett par procent högre än det ovägda, medan motsatsen gäller i slutet av perioden. Det visar att regionerna med stor lokalarea gått från att använda mer energi per yta än genomsnittet till att använda mindre. Värdena redovisas även i rapporten SKR:s Öppna jämförelser Miljöarbetet i regionerna.

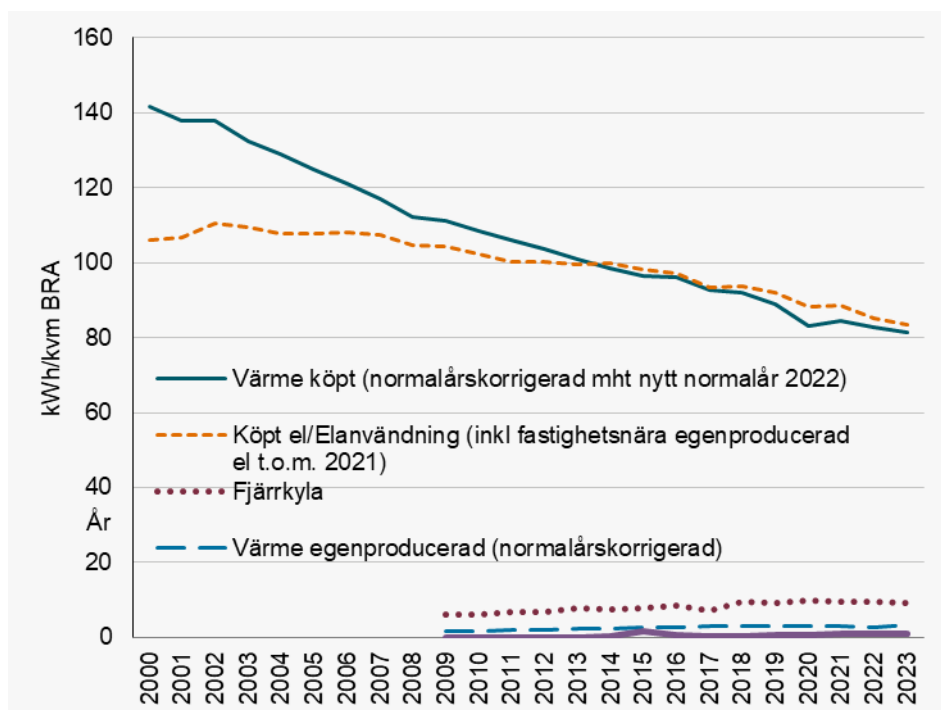
Figur 14 Användning av el, värme och fjärrkyla lokaler 2000–2023



Energianvändning över tid fördelat per energibärare

Per energislag är minskningen över tid allra störst för köpt normalårskorrigerad värme, men även elanvändningen har minskat. En viss ökning syns för både fjärrkyla och egenproducerad värme. För de senare finns fullständiga uppgifter först från och med år 2009. För fjärrkylan redovisas faktiska värden nedan. (Från 2022 ingår inte egenproducerad el på fastigheten, ca 1 kWh/kvm, i kurvan för köpt el/elanvändning i figuren.)

Figur 15 Energianvändning fördelat på energislag, vägda medelvärden



Tabell 7 Förändring av energianvändning mellan år 2000 och 2023

Energityp	Vägt medel
Värmeanvändning (fr.o.m. 2009 inkl. egenproducerad värme)	– 40 procent – 57 kWh/kvm BRA
Köpt el	– 21 procent – 22 kWh/kvm BRA
Fjärrkyla (OBS! endast 2009–2023)	+ 46 procent + 2,9 kWh/kvm BRA
Totalt (Exkl. ev. fjärrkyla år 2000)	– 31 procent – 76 kWh/kvm BRA

Årets förändring 2022–2023

Energianvändningen per yta minskade med drygt 1,5 procent under året, efter en rekordminskning 2020 på tre procent, en ökning 2021 med en dryg procent och en minskning på drygt två procent 2022.

En ökning på tio procent redovisas för *Region Sörmland*, efter en lika stor minskning till 2022, till följd av ombyggnationer. *Region Gävleborg* minskar med åtta procent, vilket delvis (till 20%) förklaras av justerad yta efter uppmätning, av byggprojekt samt av andra årsvariationer. *Region Halland* minskar med sex procent, särskilt för fjärrvärme, pga. ett större ventilationsprojekt på Hallands sjukhus Varberg där fjärrvärmens periodvis varit avstängd.

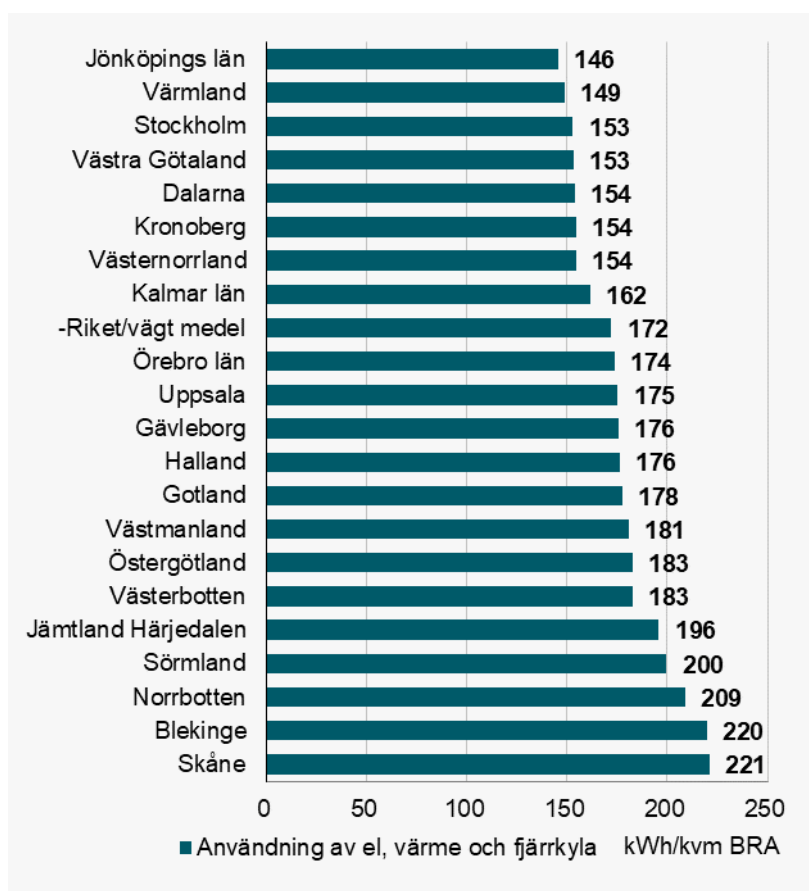
Normalårskorrigerad köpt värme per kvadratmeter bruksarea har ökat i sju regioner, mest i Gotland, Uppsala och Sörmland. I *Region Sörmland* beror det som nämnt på stora ombyggnationer. *Region Gotland* har flyttat över uppvärmning till fjärrvärme, från lasarettets värmepump. Samma sak gäller i viss mån även regionerna *Dalarna* och *Värmland*, för att bidra till ökad tillgång till el regionalt. Även *Region Uppsala* har, delvis tillfälligt, skiftat till mer fjärrvärme och fjärrkyla och minskat egenproducerad energi, vilket tillsammans med driftstörningar förklarar ökningen. Tolv regioner har en minskad användning av fjärrvärme. Störst är minskningen i *Region Halland* och *Region Gävleborg*, av ovan nämnda skäl, samt i *Region Västerbotten* på grund av mer egenproducerad värme.

Den egenproducerade värmen per kvadratmeter bruksarea har ökat med ca 13 procent, som mest med 4-5 kWh/kvm i regionerna *Västerbotten och Skåne*.

Köpt el per kvadratmeter bruksarea har i medeltal minskat med knappt två kWh/kvm, med störst minskningar i regionerna *Skåne, Gotland, Gävleborg och Blekinge*. Region *Sörmland* redovisar istället en kraftig ökning med 12 kWh/kvm, efter en ännu större minskning året innan, då handlade det om avslutade ombyggnationer och minskat ventilationsbehov efter pandemin.

Årets energianvändning 2023 – totalt

Figur 16 Användning av el, värme och fjärrkyla år 2023 per region



Regionerna är i Figur 16 ordnade efter sin summerade energianvändning, där fjärrkyla delas med faktor 3 för jämförbarhet med elbaserad kyla. Även egenproducerad värme och fastighetsnära el ingår. Ingen viktning i övrigt görs dock av el respektive fjärrvärme.

Användningen av fjärrkyla per kvadratmeter bruksarea har minskat något till i medeltal drygt 9 kWh/kvm. Noteras bör att arean i BRA avser hela fastighetsbeståndet, liksom för samtliga nyckeltal, och inte endast där fjärrkyla finns.

Tabell 8 Spridning och medelvärden per energibärare år 2023

(kWh/kvm BRA)	Max	Min	Medel (vägt)
Värme, köpt (normalårskorrigerad)	123 (Norrbotten)	58 (Värmland)	82
Värme, egenproducerad ¹ (normalårskorrigerad)	14 (Västerbotten)	0	3,2
Köpt el	109 (Blekinge)	70 (Jönköpings län och Kronoberg)	83
Egenproducerad el vid fastigheten	3,8 (Jönköping)	0	1,0
Användning av fjärrkyla (faktisk ²)	23 (Örebro)	0	9,1
Total energianvändning oviktad (fjärrkyla/3)	221 (Skåne)	146 (Jönköpings län)	172
Total energianvändning BBR-viktad	272 (Blekinge)	176 (Jönköpings län)	213

Sammanställningen visar på en mycket stor spridning av hur energieffektiva regionernas fastigheter är. Till stor del handlar energieffektiviteten om ett medvetet och systematiskt arbete i drift och investeringar. Till delar beror utfallet på mindre påverkbara faktorer såsom vårdintensitet (se diagrammet lokalyta/invånare i avsnittet om lokalytor), klimat (korrigering av värme görs mellan åren, men inte för olika kylbehov och kallare klimat i norra Sverige),

¹ Avser nyttiggjord värme i geoenergianläggningar och värmepumpar (levererad värme efter avdrag för el insatt för värmeproduktion) samt egenproducerad solvärme.

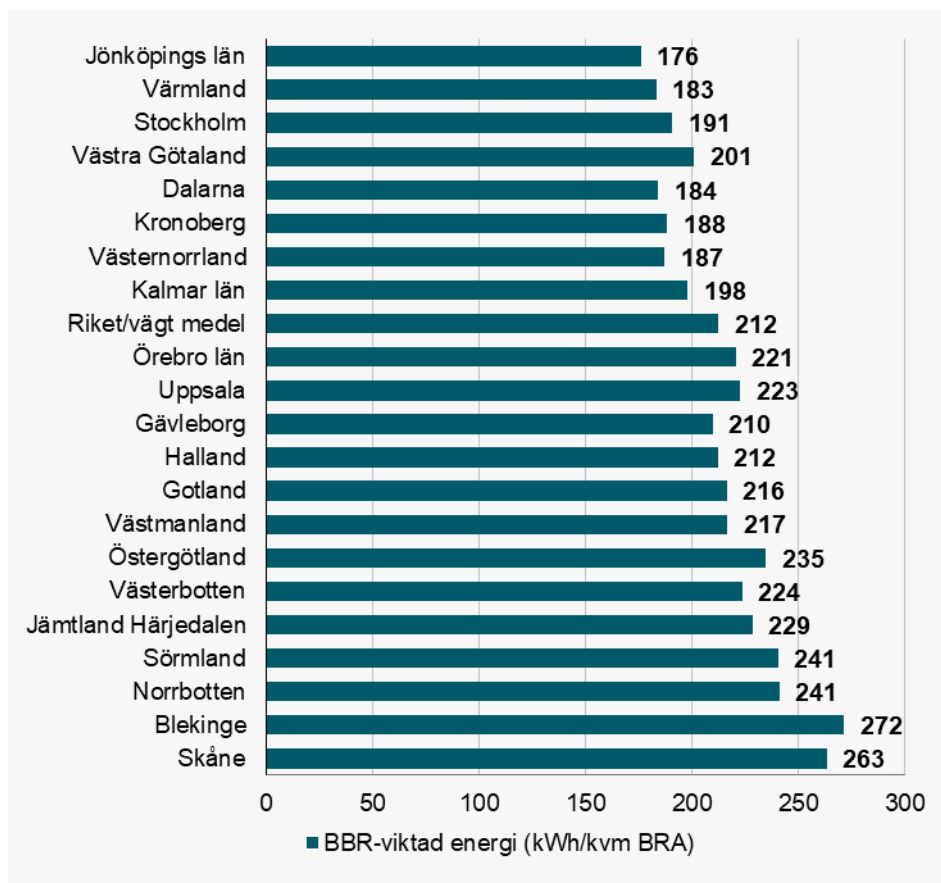
² För fjärrkylan som enskilda uppgifter redovisas faktiska värden. I den summerade totala energianvändningen delas dock värdet med faktor 3 för att få jämförbarhet med elkyla

ålder på fastighetsbeståndet samt olika ingående verksamheter (naturbruk, kök, tvätter, IT).

Även val av energilösning spelar stor roll. Produktionen av värme och kyla i värmepumps- och geoenergilösningar redovisas delvis som nettosiffror, även om egenproducerad värme i värmepumpslösningar i huvudsak ingår i beräkningen. Tillförsel av fjärrvärme och fjärrkyla redovisas som bruttosiffror, utan hänsyn till eventuella effektiviseringar inom dessa system.

På sista raden i Tabell 8 och i figur 17 redovisas BBR-viktad energianvändning, baserat på de viktningsfaktorer som används i Boverkets byggregler (BBR). Sedan BBR29 används faktorerna 1,8 för el, 0,7 för fjärrvärme och 0,6 för fjärrkyla, medan egenproducerad el vid fastigheten räknas bort. Faktorerna är en sammanvägning, men ska i huvudsak spegla primärenergiinnehållet, dvs att fjärrvärme och fjärrkyla innehåller mer sekundära energiresurser och att el kräver mer bakomliggande primärenergi i t.ex. kärnkraft och fossil elproduktion.

Figur 17 BBR-viktad energianvändning per region år 2023



Utfallet för BBR-viktad energi i figur 17 liknar det för den oviktade i figur 16. I huvudsak samma regioner står för högst och lägst energianvändning. Men flera regioner byter placering. Det illustreras av värdet på staplarna i figur 17, medan ordningen på staplarna är samma som i figur 16.

I Tabell 9 redovisas energianvändningen uppdelad på energibärare. Dvs köpt normalårskorrigerad värme, egenproducerad värme i värmepumpar, köpt el egenproducerad fastighetsnära el samt köpt fjärrkyla.

Tabell 9 Regionernas energianvändning fördelad per energibärare år 2023

Region	Värme köpt normalårskorrigerad	Värme egenproducerad normalårskorrigerad	Fjärrkyla	El köpt	El egenproducerad fastighetsnära
Riket (vägt genomsnitt)	82	3,2	9,1	83	1,0
Blekinge	107	2,3	0	109	1,2
Dalarna	70	8,4	4,2	74	0,3
Gotland	87	4,0	0	86	0
Gävleborg	97	0	10	76	0,1
Halland	82	5,9	9,8	83	2,6
Jämtland Härjedalen	113	0	0	83	0
Jönköpings län	72	0	0,4	70	3,8
Kalmar län	83	0,1	0	78	0,5
Kronoberg	78	0,3	12	70	1,6
Norrbotten	123	0	0	86	0
Skåne	108	7,5	17	99	1,1
Stockholm	70	3,6	9,1	76	0,4
Sörmland	101	4,3	0,3	94	0
Uppsala	77	2,7	18	88	1,5
Värmland	58	12	0	79	0
Västerbotten	71	14	1,2	96	0,5
Västernorrland	80	0	1,5	73	1,6
Västmanland	98	0	11	78	0,3
Västra Götaland	65	0	11	82	1,7
Örebro län	82	0	23	83	1,5
Östergötland	83	1,0	21	91	0,5

I redovisningen görs ingen skillnad mellan el för verksamhet, fastighetsdrift, värme eller kyla. Flera regioner arbetar dock för att bättre kunna särskilja och styra dessa.

De flesta regioner redovisar även klimatpåverkan från köpt energi. Arbete pågår också för att kunna jämföra denna. Utfallet är till stor del beroende av antaganden och val av emissionsfaktor för köpt el. Ur bokföringsperspektiv och för jämförelser används ofta en nordisk medelmix (ca 90 kWh CO₂e/kWh) som tas fram av Naturvårdsverket. Flera regioner anger i sin redovisning ursprungsmärkt el med mycket låga utsläpp, eller residualmix för ej ursprungsmärkt el. Ur ett konsekvensperspektiv kan även marginalen i elnätet redovisas.

Egenproducerad el – fastighetsnära och externt

Tabell 10 Egenproducerad el åren 2015 – 2023

(kWh/kvm BRA)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Egenproducerad el, ovägt medel	4,0	2,8	1,0	0,5	1,9	2,8	2,4	4,6	4,5
Egenproducerad el, vägt medel	1,9	1,2	0,6	0,5	1,2	1,7	1,6	2,8	2,4

Notera att arean BRA även i detta nyckeltal avser regionernas hela fastighetsbestånd, och inte enbart där egenproducerad el finns installerad.

Den totala volymen av regionernas egenproducerad el uppgick till 30,2 GWh år 2023 GWh³, Det omfattar 12,9 GWh fastighetsnära solel i 15 regioner och 14 GWh externt producerad el från i huvudsak tre regioners vindkraft.

Produktionen av solel har ökat kontinuerligt över tid, medan vindkraften har varierat i både produktion och redovisning över tid. Till 2023 har *Region Gävleborg* sålt sin vindkraft, vilket förklarar nästan hela minskningen av regionernas totala produktion, från toppnoteringen 35,7 GWh år 2022.

För de flesta regioner avser den egenproducerade elen fastighetsnära el från solceller. I absoluta tal är denna störst i Västra Götalandsregionen med 2,5

³ 1 GWh (Gigawattimme) motsvarar 1 miljon kWh.

GWh, nära följt av Region Jönköpings län, som ligger högst i relation till lokalyta, med nästan 4 kWh/kvm.

Blekinge, Kalmar och Jämtland Härjedalen är de regioner som har egen produktion av vindkraft och även störst volymer egenproducerad el. *Region Blekinge* producerade 6,7 GWh, *Region Kalmar* 6,0 GWh och *Region Jämtland Härjedalen* 4,1 GWh. Verken är i det senare fallet placerat utanför regionen. Även *Region Skåne* äger vindkraft, men redovisar den inte som allokerad till de egna fastigheterna. För *Region Uppsala* avser den externt producerade elen 0,7 GWh solet vid bussdepå.

Samtliga fastighetsnyckeltal i Kolada

Regionernas samtliga fastighetsnyckeltal finns på kolada.se. Fastighetsnyckeltalen bygger på att regionerna gör en årlig frivillig redovisning.

Nyckeltal på regionnivå

För att hitta fastighetsnyckeltalen på regionnivå i Kolada gör du som följer:

1. Klicka på ”Jämföraren” på webbplatsens första sida.
2. Skriv in din region i sökrutan och välj vilka år du vill se.
3. Klicka på ”Mer” så kommer en rullist ner där du väljer ”Fastighetsnyckeltal”.
4. Välj det nyckeltal du vill jämföra i tabellen.
5. Om du vill jämföra dig med alla regioner - klicka på nedanstående ikon så får du upp en tabell. När du för pekaren över staplarna ser du namnen på respektive region.
6. Om du vill jämföra dig med snittet för alla regioner – klicka på nedanstående ikon så får du fram en graf som visar trend.

Nyckeltal på sjukhusnivå

För att hitta regionernas fastighetsnyckeltal på sjukhusnivå i Kolada gör du på följande sätt:

1. Klicka på ”Jämföraren” på webbplatsens första sida.
2. Skriv in din region i sökrutan i Jämföraren.
3. Klicka på ”Mer” så kommer en rullist ner där du väljer ”Fastighetsnyckeltal enhet”.
4. Skriv in namnet på det sjukhus du vill jämföra.
5. Om du vill jämföra dig med andra sjukhus - klicka på nedanstående ikon för det nyckeltal du vill jämföra så får du upp en tabell. När du för pekaren över staplarna ser du namnen på respektive sjukhus.
6. Om du vill jämföra valt sjukhus med snittet för alla regioner – klicka på nedanstående ikon så får du fram en graf som visar trend för valt sjukhus, din region samt ovägt medel för alla regioner.

Fastighetsnyckeltal avseende 2023

Sammandrag regioner

Regionerna samlar varje år in nyckeltal inom fastighetsområdet. Nyckeltalen beskriver storleken på regionens fastighetsbestånd, fastighetsinvesteringar, kostnaderna för driften av lokalerna samt energianvändningen. Insamlingen är frivillig och regionerna står själva för innehållet i sina nyckeltal. I denna skrift redovisas och kommenteras ett utdrag av dessa nyckeltal. Syftet är att ge information och kunskap om fastighetsbestånden både på en övergripande nivå för att se nationella trender och på lokal nivå för att se hur regionerna skiljer sig åt.

Upplysningar om innehållet
Felix, Krause, felix.krause@skr.se

© Sveriges Kommuner och Regioner, 2024
ISBN/Beställningsnummer: 978-91-8047-272-2
Text: Felix Krause och Andreas Hagnell, SKR
Illustration/foto: SKR
Produktion: SKR
www.skr.se