

A low-angle photograph of a modern building facade. The building features a grid of windows and a prominent glass extension on the left side. The sky is a clear, deep blue. The text 'Årsberättelse 2017' is positioned in the upper right corner.

Årsberättelse
2017

locum.





INNEHÅLL

Locum i korthet	4
Vd har ordet	6
Ordförande har ordet	7
Styrning mot strategiska mål	9
Ekonomi i balans	10
Nöjda kunder	12
Inblick förvaltning	16
Inblick projekt	18
Effektivt miljöarbete	22
Nöjda och stolta medarbetare	25
Hållbar verksamhet	28
Organisation	31
Ledning samt styrelse och revisorer	32
Landstingsfastigheter Stockholm	34

Locum AB:s årsredovisning finns tillgänglig på locum.se/Om-Locum/

Grafisk produktion
Fidelity Stockholm AB

Foto
Folktandvården
Olof Holdar
Locums bildarkiv
Max Plunger
Rainer Tihvan,
Fotogruppen Södersjukhuset
Richar Kail
SLSO

Illustrationer
LINK ARKITEKTUR
Locums bildarkiv
Semrén + Månssen
Team Rundquist
White Arkitekter

Tryck
Danagård LiTHO

Locum i korthet

Locum AB förvaltar två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter i Stockholms län åt vår ägare Stockholms läns landsting (SLL). Bland hyresgästerna dominerar sjukvården i länet. Vår vision är att vara en av Sveriges bästa fastighetsförvaltare 2020.

Locum förvaltar och utvecklar livsviktiga fastigheter

Locum förvaltar och utvecklar robusta och långsiktigt hållbara vårdfastigheter genom en tillförlitlig drift, tydliga miljömål och framtidsinriktade byggprojekt.

Locum har tre roller; förvaltare, leverantör och konsult. Locums roll som förvaltare innebär att vara lyhörd för hyresgästens behov och att ha helhetsansvar för att den dagliga driften av fastigheten fungerar bra. Locums roll som leverantör innebär att planera och utföra lokalanpassningsprojekt och andra byggprojekt till såväl landstingsinterna uppdragsgivare som externa vårdgivare. Locums roll som konsult är att stötta ägaren med specialistkunskap så att ägaren kan ta de rätta besluten kring fastigheterna.

Genom vår kundtjänst ser vi till att snabbt avhjälpa fel som anmäls från hyresgäster. Varje dag vet vi hur våra fastigheter mår. Genom att analysera informationen från kundtjänst kan vi systematiskt bli en bättre och mer proaktiv fastighetsförvaltare.

Vår vision är att vara Sveriges bästa fastighetsförvaltare 2020!

Omfattande byggprojekt

SLL genomför just nu en av de största satsningarna någonsin för att möta det växande vårdbehovet i Stockholms län. Locum har en viktig roll i detta arbete och genomför årligen runt 800 byggprojekt till ett värde av drygt 3 miljarder kronor. På samtliga akutsjukhus pågår omfattande om- och nybyggnationer. Stora satsningar görs även på övriga sjukhus med specialistvård och husläkarverksamhet.

Ny behandlingsbyggnad invigs
Södertälje sjukhus nya behandlingsbyggnad på 22 000 kvadratmeter och 11 våningar invigs.



Eastmaninstitutet vinnare av ROT-priset 2017

Locum tilldelas Stockholms byggmästareförenings ROT-pris 2017 för restaureringen av det Q-märkta Eastmaninstitutet.

Närakut Haga öppnar

Den första av länets tio närakuter öppnar på Karolinska sjukhusområdet.

MARS

APRIL

MAJ

JUNI

AKUT



Hedersomnämning i Årets Solenergipris 2017

Locum tilldelas ett hedersomnämning för satsningen på solenergi i tävlingen Årets Solenergipris 2017.

En del av landstinget

Landstingets vision ”En attraktiv, hållbar och växande Stockholmsregion med frihet för invånarna att själva forma sina liv och fatta avgörande beslut” är vägledande i vårt arbete. Landstingets värderingar Öppenhet, Kompetens, Pålitlighet och Samverkan präglar tillsammans med Locums ledord – Lyhördhet, Ansvarstagande, Tydlighet och Handlingskraft – vårt arbete för att nå uppsatta mål.

Ambitiös miljöplan

Sedan 2017 arbetar vi efter en ambitiös miljöplan som tydliggör vårt långsiktiga mål om att vara klimatneutrala år 2030 och minimera negativ påverkan på miljö och hälsa.

Resultat Landstingsfastigheter Stockholm (LFS)

367 mkr

Resultatet i LFS, inklusive fastighetsförsäljningar, uppgick till 367 (540*) mkr.

Marknadsvärde

26 630 mkr

Marknadsvärdet har bedömts till 26 630 (24 968*) mkr. Bokfört värde är 14 752 (13 433*) mkr.

Investeringar

3 288 mkr

Pågående och avslutade investeringar uppgick till 3 288 (3 126*) mkr.

94%

godkända byggvaror i våra byggprojekt.

* Avser värdet för 2016



Ombyggnadsstart
Hus 02 på Södertälje sjukhus byggs om till nya vårdavdelningar.



Silvermedalj i Årets Miljöbyggnad 2017

Södertälje sjukhus nya behandlingsbyggnad belönas med en delad andra plats i Årets Miljöbyggnad 2017.



SEPTEMBER

Invigning av nytt entréorg och parkeringsgarage

Huddinge sjukhusområdes nya entréorg och parkeringsgarage invigs.

OKTOBER

Nya lokaler hos Psykiatri Sydväst

Den första patienten tas emot i Psykiatri Sydvästs ombyggda lokaler för heldygnsvård.

NKI-undersökning

Resultatet från årets NKI-undersökning presenteras. Betyget stiger med fem enheter, från 60 till 65.

NOVEMBER



DECEMBER

Nytt tillagningskök klart

Det nya tillagningsköket på Södersjukhuset på 1070 kvadratmeter står klart och gör det möjligt för sjukhuset att laga patientmåltiderna från grunden.

Vd har ordet



Locum är på rätt väg och 2017 var året som präglades av stora förändringar på kort tid. Vår strategi framåt är fortsatt fullt fokus på kärnverksamheten och landstinget vårdfastigheter.

Vi har arbetat hårt för att göra vår fastighetsförvaltning mer systematisk och för att genomföra de rekordstora byggprojekten – nu ser vi att det gett resultat. På ett år har vi höjt vårt Nöjd-Kund-Index (NKI) från 60 till 65. Men varken vi eller våra kunder är ännu helt nöjda med denna siffra. Vi har en bra bit kvar till vårt mål – ett NKI på 80 år 2020. Först när vi kan nå dit kan vi säga att vi ligger i nivå med de bästa i branschen och därför fortsätter vi vårt arbete med att utveckla Locum till en av Sveriges bästa fastighetsförvaltare 2020. Vår vision och vår strategi ligger fast.

Runt om i Stockholms län ser vi att många sjukhusområden förvandlats till byggarbetsplatser. Framtidsplanen för Stockholms läns landsting är inte längre bara en plan. Framtidens sjukvård byggs här och nu och Locum har en central roll i det arbetet. Vi hanterar vår hittills största projektportfölj motsvarande ett värde på cirka 15 miljarder kronor. Det innebär att vi just nu befinner oss i de mest omfattande skedena där vi ska genomföra ett stort antal komplexa byggprojekt parallellt med pågående vårdverksamhet.

2017 har varit ett händelserikt år och att Locum under denna tid lyckats uppnå ett starkt ekonomiskt resultat känns mycket bra. I mars invigdes en ny behandlingsbyggnad vid Södertälje sjukhus. Den nya behandlingsbyggnaden belönades senare med en hedrande andra plats i Årets Miljöbyggnad 2017.

I juni öppnade Närakut Haga, i september invigdes Huddinge sjukhusområdes nya entrétorg och parkeringsgarage och i oktober togs den första patienten emot i Psykiatri Sydvästs ombyggda lokaler för heldygnsvård. Under året tilldelas Locum Stockholms byggmästareförenings ROT-pris 2017 för restaureringen av det

Q-märkta Eastmaninstitutet. I slutet av året stod det nya tillagningsköket på Södersjukhuset klart.

Locums långsiktiga miljömål är att minimera vår påverkan på miljö och hälsa. Det goda samarbetet mellan Locum, våra kunder och driftentreprenörer resulterade i att vi klarade energieffektiviseringsmålet för 2017 med god marginal. Vi har använt

94 procent godkända byggvaror i våra byggprojekt och under året tilldelades Locum ett hedersomnämmande för satsningen på solenergi i tävlingen Årets Solenergipris 2017.

Allt positivt vi uppnått hade inte varit möjligt utan ett stort stöd från vår styrelse och engagerade och kompetenta medarbetare. 2018 kommer att innebära en högre intensitet än någonsin i genomförandet av de stora strategiska fastighetsinvesteringarna.

Jag är glad över att ha varit en del av den resa som pågår på länets sjukhusområden och ser fram emot att lämna över stafettpipen till Locums nästa vd – Anette Henriksson. Framtidens sjukvård byggs nu.

Gunnell Forsberg, Vd från och med 2017-10-01

Ordförande har ordet

När jag tillträdde som ordförande i Locum identifierade jag två stora utmaningar för bolaget. Den ena var att hantera den stora investeringsportföljen och den andra var att aktivt arbeta för att förbättra kundnöjdheten hos våra hyresgäster. För mig handlade det om att landa i hur man är både ett kundnära, förvaltande bolag samtidigt som man genomför projekt på nästintill samtliga av sjukhusen runt om i länet varav det pågår miljardprojekt på alla våra större akutsjukhus.

Det är därför glädjande att idag, drygt tre år senare kunna se att vi under år 2017 når resultat inom båda dessa områden.

Vi har avslutat flera projekt under 2017 bland annat nybyggnationen på Södertälje sjukhus. På Huddinge sjukhus har vi invigt nya lokaler för psykiatrin, ett nytt entrétorg och garage. Vi har öppnat en ny närakut i Hagastaden och Södersjukhuset har fått ett helt nytt tillagningskök.

Under 2017 har vi ökat Nöjd-Kund-Index från 60 till 65 på bolaget som helhet och extra glädjande är att vi ökar vår kundnöjdhet på Södersjukhuset med 22 procent och på Huddinge sjukhus med 21 procent, detta trots att vi har flera stora pågående projekt. Locum har under året prioriterat att snabbt åtgärda fel och ge återkoppling men också att under projekten ha ett strukturerat samarbete och en god kommunikation med verksamheterna. Detta är bra tecken på att Locums arbete att tydligare sätta kunden i fokus ger resultat. Att dagligen se till att våra sjukhus fungerar är ett tufft och viktigt arbete och därför vill jag rikta ett stort tack till våra medarbetare för deras fina arbete under året.

Locum har 2017 nått milstolpar i flera av våra projekt. Bland annat genom Stockholms byggmästareförenings ROT-pris för restaureringen av Q-märkta Eastmaninstitutet, silvermedaljen i Årets miljöbyggnad för Södertälje sjukhus nya behandlingsbyggnad och hedersomnämmandet i Årets Solenergipris för vårt arbete med solceller.

Jag vill rikta ett varmt tack till Patrik Emanuelsson för hans insatser under sina år som vd på Locum. Patrik sjösatte en organisationsförändring i syfte att öka både kundnöjdheten men också medarbetarnas stolthet över Locum som arbetsplats och arbetsgivare. Det är därför extra roligt att nu se att vi går framåt när det gäller såväl kundnöjdheten och driften av fastigheterna som resultatet från årets medarbetarundersökning.



”Locums NKI har ökat från 60 till 65, ett tecken på att arbetet med att sätta kunden i fokus ger resultat.”

Jag vill även passa på att tacka Gunnel Forsberg som med kort varsel hoppade in och tog över som vd under hösten.

Mycket har gjorts under 2017, men vi har också mycket kvar att göra. Därför ser jag fram emot det fortsatta arbetet under 2018 då vi ska öka kundnöjdheten ytterligare samtidigt som projekten blir klara i rätt tid, till rätt kostnad och med rätt kvalitet.

Paul Lindquist, Styrelseordförande



Styrning mot strategiska mål

Vår ägare Stockholms läns landsting (SLL) formulerar vårt uppdrag och sätter ramen för verksamheten via bland annat ägardirektiv, mål och budget. Styrelsen följer upp och utvärderar verksamheten. Verkställande direktören leder den löpande verksamheten mot uppsatta mål.

Ägare och styrning

Locum AB ägs av SLL genom Landstingshuset i Stockholm AB (LISAB). SLL styrs av politiker som väljs vart fjärde år i allmänna val. SLL:s verksamhet är i huvudsak skattefinansierad. SLL har en ägarpolicy och generella ägardirektiv som beskriver principerna för hur landstingets bolag ska fungera. För Locums ansvarsområde finns verksamhetsspecifika styrdokument, utifrån lagar och myndighetskrav, där även landstingets krav är inarbetade. Locums styrdokument och internkontroll ingår i det integrerade ledningssystemet som är certifierat enligt kraven i ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö).

Locums uppdrag

Locum har specifika ägardirektiv fastställda av landstingsfullmäktige, en bolagsordning, en fullmakt att företräda SLL samt ett avtal avseende ekonomisk förvaltning av fastigheter inom Landstingsfastigheter Stockholm (LFS). Landstingsfastigheter är en resultat-enhet inom SLL i vilken den ekonomiska redovisningen sker av landstingets vårdfastigheter¹. Locum ska utöver förvaltningsuppdraget utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av ägaren. Locum bistår också ägaren samt hälso- och sjukvårdsnämnden i fastighetsstrategiska frågor, bland annat i samband med investeringsplaneringen. Locum svarar för att sjukhus och andra vårdinrättningar i Stockholms län har ändamålsenliga lokaler. Locum hjälper också till att hyra in lokaler för vårdens behov från andra fastighetsägare.

Affärsplan

Utifrån SLL:s årliga beslut om mål och budget utarbetar Locum en affärsplan (bolagsövergripande verksamhetsplan) för det kommande verksamhetsåret. Affärsplanen utgår från landstingets mål samt styrelsens uppdrag och ansvar.

I affärsplanen för 2017 redovisas bolagets vision, ledord och strategiska mål, framgångsfaktorer samt indikatorer för en femårsperiod. Här finns även intern kontrollplan, kvalitets- och miljömål samt för året gällande strategier. Varje avdelning och enhet upprättar

en verksamhetsplan utifrån affärsplanen. Varje medarbetares utvecklingsplan är knuten till målen i affärsplanen och till aktiviteter i avdelningens/enhetens verksamhetsplan. På så sätt säkerställs att mål bryts ned från övergripande nivå till individnivå.

Locums vision

Locums vision är att bli en av Sveriges bästa fastighetsförvaltare 2020.

Locums strategiska mål för 2017

- Ekonomi i balans
- Nöjda kunder
- Effektivt miljöarbete
- Nöjda och stolta medarbetare



Locum svarar för att sjukhus och andra vårdinrättningar i Stockholms län har ändamålsenliga lokaler.

¹ Innefattar inte Nya Karolinska Solna-projektet.

Ekonomi i balans

Locum ska ha en ekonomi i balans för att trygga förvaltningen av landstingets vårdfastigheter på kort och lång sikt. Det uppnår vi genom att ha ordning och reda i ekonomin och säkerställa att vi bedriver en kostnadseffektiv och affärsmässig verksamhet i syfte att skapa värde för ägare och kunder.

Stockholms läns landstings långsiktiga mål

Ett av landstingets långsiktiga mål är en ”Ekonomi i balans”, det vill säga att kostnader och intäkter ska balanseras. Balanskravet gäller för varje enskilt budgetår. En stor del av landstingets intäkter är skattemedel, vilket innebär att en effektiv förvaltning är av störst vikt. Landstingets tillgångar utgörs till stor del av fastigheterna som därför behöver förvaltas för att både vara ändamålsenliga för vårdgivarna och behålla sitt värde.

Landstingsfastigheter i Stockholm

All personal är anställd i Locum AB. Landstingets fastighetsbestånd, exklusive Trafikförvaltningens fastigheter och Nya Karolinska Solna-projektet, redovisas inom ramen för LFS. LFS upprättar en informell årsredovisning.

Landstingsfullmäktige har sedan 2002 marknadsanpassade ekonomiska mål för LFS. Det innebär ett soliditetskrav på 30 procent och ett avkastningskrav över tiden på 6 procent på eget kapital exklusive reavinst. Genomförandet av Framtidsplanen för hälso- och sjukvård, som medför investeringar motsvarande

19 mdkr 2018–2027, kommer belasta ekonomin i LFS. Avkastningen kommer därför under några år framöver inte nå 6 procent.

Varje år fastställer landstingsfullmäktige ett resultatkrav på LFS som framgår i budgeten. För 2017 uppgick resultatkravet till 335 mkr. Om LFS resultat överstiger det budgeterade resultatet behålls överskottet som en ökning av det egna kapitalet inom LFS. Under 2017 övertröffades landstingsfullmäktiges resultatkrav för LFS inklusive reavinst. Resultatet i LFS, exklusive fastighetsförsäljningar, uppgick till 307 mkr (289 mkr), vilket motsvarar en avkastning på eget kapital med 6 procent (6 procent). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 60 mkr (251 mkr). Totalt resultat uppgick till 367 mkr (540 mkr). Det löpande underhållet uppgick till 183 mkr (236 mkr). Finansnettot uppgick till 55 mkr (98 mkr). LFS lånevolym hade vid årsskiftet ökat till 15,9 mdkr (13,9 mdkr) med en genomsnittlig räntebindingstid på 3,6 år (3,4 år). Detta till följd av fortsatta investeringar för framtidens hälso- och sjukvård. Samtliga lån är utställda av SLL koncernfinansiering och räntan är marknadsanpassad.



Fastighetstransaktioner

Under hösten 2015 tecknades ett avtal med Oslo Naeringseiendom AS för försäljning av kvarteret Patienten i Norra delen av Hagastaden. För försäljningens genomförande krävdes en ny detaljplan och en fastighetsreglering samt att kommungränsen justeras. I samband med att avtalet fullföljts har denna försäljning genererat en tilläggsköpeskilling på 42 mkr under hösten 2017. En ytterligare tilläggsköpeskilling på 12 mkr avser en slutreglering av en bytesaffär genomförd år 2000 med Stockholms stad, fastigheterna som byttes ligger i anslutning till Sabbatsbergs sjukhus.

I början av året såldes två bostadsrätter, en i Mörbyhöjden i Danderyd samt en på Infanterigatan i Solna, affärerna gav en reavinst på 3 mkr vardera.

Total redovisad reavinst för 2017, exklusive försäljningsomkostnader, uppgick till 60 mkr (251 mkr).

Arbete inför avyttringar av fastigheter

I landstingets budget för 2017 togs beslut om att ett antal av landstingets fastigheter skulle klassificeras om till marknadsfastigheter. Arbetet med förberedelser inför försäljning av dessa fastigheter har pågått under året. Fastighetsförsäljningar styrs och genomförs av Strategiska fastighetsfrågor och investeringar (SFI) som är ett funktionsområde inom Landstingsstyrelsens förvaltning (LFS). Locum bistår med underlag till försäljningsarbetet.

Landstingsstyrelsen har fått i uppdrag att sälja fastigheterna Haga 3:18, Haga 4:17 och del av Haga 4:18 i Solna till marknadsmässiga villkor. Ett planprogram är utarbetat för området som ger möjlighet till en förtätning och utveckling av cirka 3 000 lägenheter och lokaler om cirka 150 000 m². Ett förslag till inriktning för försäljningen av området har utarbetats. Huvudblocket på Karolinska sjukhusområdet har identifierats som en lämplig enhet att ingå i en första försäljningsetapp. Försäljnings- och detaljplanearbete som påbörjats under året kommer fortgå.

Hysesintäkter

Landstingets vårdfastigheter i LFS hyrs ut till såväl landstingets egna vårdgivare som privata vårdgivare. Hyrorna är marknadsmässiga och uppräknas årligen med konsumentprisindex. Den genomsnittliga hyran uppgick 2017 till cirka 2 100 kronor per kvadratmeter LOA. Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent i hela beståndet.

Investeringar och byggprojekt

Under 2017 har arbetet inriktats på att genomföra byggprojekt enligt uppdrag, med fokus på leveranstid och byggkostnader och med en slutprodukt till rätt kvalitet. Vidare har fokus varit att utveckla fastighetssystemet för bättre ordning och reda och som stöd för Locums arbetssätt.

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm uppgick till 3 288 mkr (3 126 mkr) vilket är det högsta utfallet någonsin för LFS.

i Läs mer om pågående projekt i avsnittet "Inblick projekt".

Locum AB

När Locum AB bildades 1992 var avsikten att centralisera fastighetsförvaltningen och effektivisera lokal-användningen samt införa internhyror. Sedan 1992 har över en miljon kvadratmeter avyttrats. Från starten ingick fastighetsdriften i Locums verksamhet. Den såldes under 1900-talet av genom outsourcing.

Ägaren har inte formulerat något långsiktigt ekonomiskt mål för bolaget utöver att verksamheten ska ge ett överskott. För 2017 var målet 7 mkr (5 mkr) för Locum AB. Det justerade resultatet för Locum AB för 2017 uppgick till 13 mkr (7 mkr) före bokslutsdispositioner. I Locum AB finns en pensionsskuld som i huvudsak avser framtida åtaganden för före detta anställda. Denna skuld beräknas varje år av pensionsbolaget KPA Pension.

Ekonomi i balans	Utfall 2016	Mål 2017	Utfall 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Landstingsfastigheter Stockholm (LFS)							
Driftnetto, exkl omställningskostnader, mkr	1 219	1 200	1 284	1 200	1 200	1 200	1 200
Avkastning på eget kapital, exklusive reavinster, %	6	6	6	6	6	6	6
Resultat före skatt, inklusive reavinster, mkr	540	335	367	335	335	335	335
Locum AB							
Resultat före skatt, mkr*	7	7	13	7	7	7	7

* Resultatet är det justerade resultatet efter koncernbidrag.

Nöjda kunder

Våra hyresgäster ska uppfatta oss som en av landets bästa fastighetsförvaltare 2020. Det åstadkommer vi genom ett processorienterat förvaltningsarbete, med en väl fungerande fastighetsdrift och ett effektivt arbete i byggprojekt.

Långsiktig utveckling av sjukhusen

Locums uppdrag innebär att inom Stockholms läns landsting (SLL) förvalta, utveckla och hyra ut lokaler i landstingets vårdfastigheter, fastigheter där verksamhet med komplexa krav pågår dygnet runt. Lag- och myndighetskrav påverkar allt från rumstorlekar till tekniska installationer. Vården levereras av såväl landstingsägda förvaltningar och bolag som av privata vårdgivare. I fastigheterna finns även kunder med annan typ av verksamhet, till exempel, skolor, apotek, kiosker och restauranger.

Ändamålsenliga och flexibla lokaler

Villkoren och förutsättningar för Locums verksamhet har delvis förändrats de senaste åren till följd av en ökad mångfald av vårdgivare som konkurrerar om uppdrag och patienter. Vi ser en allt större rörlighet inom

fastighetsbeståndet och en utmaning för Locum är att tillgodose kraven på anpassningar av lokaler för relativt kortsiktiga behov på sätt som är långsiktigt hållbara.

Trygga och säkra lokaler

Lokalerna som Locum förvaltar ska upplevas som trygga och säkra för vårdgivare, patienter och besökare. Locum arbetar systematiskt med säkerhetsfrågor för att öka säkerheten och tryggheten kring landstingets vårdfastigheter. Säkerhetsarbetet utgår från gällande lagstiftning och SLL:s övergripande krishanteringsplan. Vid en allvarlig händelse finns en tydlig kontaktväg och etablerad samverkan med övriga aktörer inom SLL. Bolagets krishanteringsplan har uppdaterats under 2017.

Under året har kontinuitetsplaner för våra kritiska beroenden, det vill säga el, värme, kyla, vatten,





Nyckeltal
kundtjänst

14 891

Totalt antal inkommande mejl till kundtjänst 2017.

38 602

Totalt antal samtal in till kundtjänst 2017.

21 069

Totalt antal webb-ordrar till kundtjänst 2017.

9 sekunder

Genomsnittlig svarstid under juni–december 2017.

medicinska gaser och fastighetsrelaterad IT tagits fram för Förvaltningsområde Sjukhus Nord.² Planer för resterande fastighetsbestånd arbetas fram under början av 2018.

Under 2017 har Locum infört stationära väktare nattetid och på helger på Dalens sjukhus, Nacka sjukhus, Handens sjukhus, Sabbatsbergs sjukhus, Bromma sjukhus och Löwenströmska sjukhuset vilket har ökat tryggheten. Under året har även trygghetsvandringar genomförts på samtliga sjukhus för att se över eventuella behov och åtgärder för att förbättra tryggheten kring sjukhusen.

”I vårt arbetssätt ingår att sätta mätbara och tydliga mål och att identifiera framgångsfaktorer och nyckeltal i syfte att stödja arbetet med att utveckla och förbättra fastigheterna långsiktigt.”



Locum totalt NKI	65 (60)
Huddinge	69 (57)
Solna	69 (64)
SÖS	66 (54)
Danderyd/Norrtälje	63 (64)
S:t Görän/Södertälje	62 (55)
Sjukhus Nord	69 (59)
Sjukhus Syd	63 (66)

Resultat per förvaltningsområde, 2017 (2016).
Antal tillfrågade 188. Svarsfrekvens 66 procent.

Enkelt att nå kundtjänst

Locums kundtjänst är spindeln i nätet när kunderna behöver hjälp. Kundtjänsten sköter all ärendehantering av sjukhusens fastighetsrelaterade felanmälningar och alla ärenden registreras i fastighetsförvaltningssystemet Landlord. Statistiken är en kunskapskälla för förvaltarna och ett bra underlag för analys, planering, prioritering av åtgärder och långsiktigt arbete. På detta sätt får Locum full kontroll över driften och hur fastigheterna mår och kunden får tydlig och snabb återkoppling. Kunderna har en kontaktväg in till Locum oavsett drift-ärende och anmälan kan ske dygnet runt via webben och per telefon. Under 2017 har stort fokus lagts på att lyfta fram och utveckla anmälan via webben, som är en viktig kanal för kunden för att kunna följa sina ärenden i realtid. På webben är det enkelt att se status för alla ärenden. Sedan slutet av januari 2017 är alla fastigheter som Locum förvaltar anslutna till Locums kundtjänst.

Årlig kundnöjdhetsmätning

För tredje året i rad har Locum mätt Nöjd-Kund-Index (NKI) genom Fastighetsbarometern Kontor, en sedan länge etablerad undersökning i fastighetsbranschen. Mätningen ger ett kvitto på hur hyresgästerna uppfattar sin hyresvärd.

Årets upplaga av kundundersökningen visar tydligt att Locums förbättringsarbete har givit resultat. Locums resultat i kundmätningen förbättrades med hela fem punkter från förra året, från 60 till 65. Locum höjde sitt betyg inom fem av sju förvaltningsområden. Det är en förbättring av kundernas nöjdhet och visar att Locums

Nöjda kunder	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Nöjd-Kund-Index (NKI), %	62	60	65	70	75	80	82

² Löwenströmska sjukhuset, Jakobsbergs sjukhus, Serafen vårdcentral, S:t Eriks Ögonsjukhus, Spånga familjecentral, Stadshagsgården, Stadshagsvägen, Kungsholmens BUP, Bromma sjukhus, Sabbatsbergs sjukhus och Sollentuna sjukhus.

³ Förvaltningsmodellen beskrivs ytterligare under rubriken "Inblick förvaltning".



83%

var nöjda eller mycket nöjda med Locums kundtjänst.

strukturerade och långsiktiga arbete ger resultat. Målet för kundnöjdhet 2017 var 65, vilket har uppnåtts. Locums vision att bli en av Sveriges bästa fastighetsförvaltare innebär att vi nu arbetar vidare mot nästa etappmål som är 70 för år 2018.

Så uppfattas kundtjänsten av kunderna

Under 2017 har Locums kundtjänst genomfört egna kundtjänstmätningar var tredje månad för att mäta hur nöjda kunderna är med servicen som Locums kundtjänst levererar. Drygt 2 500 av Locums användare av kundtjänst har svarat på hur de tycker att kontakten med kundtjänst fungerar. Svaren visar att kunderna är mycket nöjda med enkelheten att nå kundtjänst, med väntetid, återkoppling, bemötande och kundtjänsts förmåga att förstå ärendet. Av de som svarade på enkäten, kvartal fyra, var 82,6 procent nöjda eller mycket nöjda med Locums kundtjänst.

FM-tjänster (Facility Management) med fokus på kundnytta

Servicecenter, vaktmästeri, lokalvård, telefoni och nätadministration är några av de fastighetsanknutna tjänster som Locum erbjuder i de fastigheter vi förvaltar. Under året har Locum arbetat vidare med avtalsuppföljning och kvalitetskontroller gentemot upphandlade leverantörer för våra FM-tjänster.



Inblick förvaltning

År 2017 har präglats av fortsatt fokus på förvaltningsarbetet och att arbeta systematiskt med löpande förbättringar av driften och skötseln av landstingets vårdfastigheter. Under året har vi fullföljt arbetet med att tydliggöra mål och förväntade leveranser, stärka samarbetet med våra kunder och öka kundnöjdheten.

Fastighetsförvaltning som ska fungera dygnet runt

Under 2017 har arbetet fortsatt utifrån Locums förvaltningsmodell. I det långsiktiga arbetet med att stärka relationen med kunderna kan vi nu se att det ger resultat. På ett år har vi höjt oss med fem enheter, från 60 till 65. Vi arbetar kontinuerligt för att ge kunderna ett tydligt löfte så att alla är överens om vilka förväntningar Locum ska leva upp till.

Locums förvaltningsmodell

Förvaltningsmodellen är en struktur för rapportering, analys och åtgärder och fungerar som ett stöd för att arbeta systematiskt med förvaltningsarbetet och säkra att våra leveranser håller hög kvalitet och motsvarar det som förväntas av ägare och kunder.

Basen i Locums verksamhet är driften. En fungerande drift är avgörande för hur våra hyresgäster bedömer Locums förvaltningsarbete.
*Gunnel Forsberg,
Vd Locum*

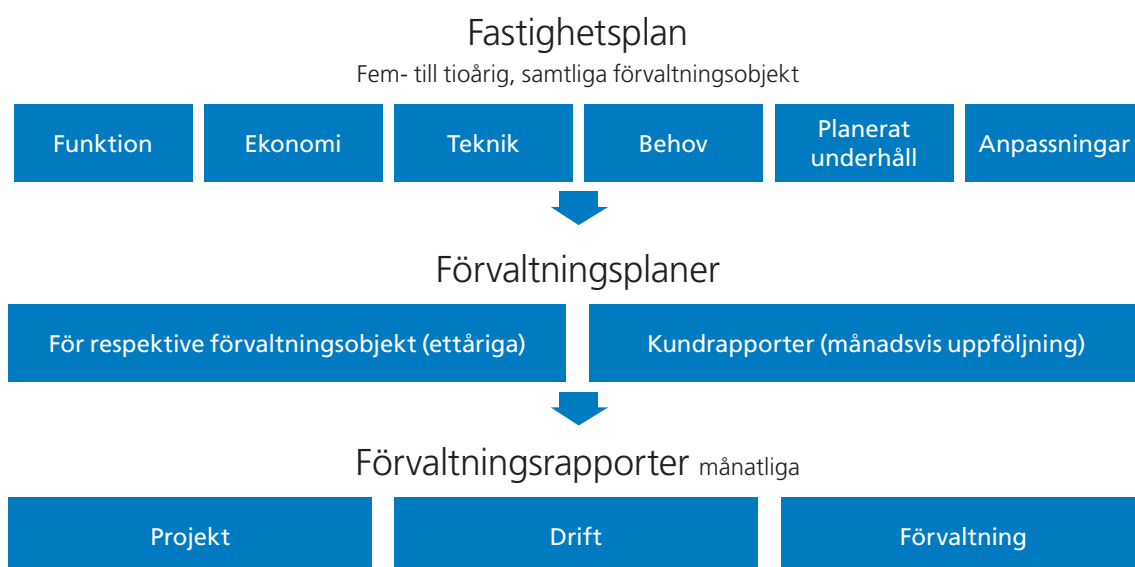
Fastighetsutvecklingsplaner

Landstinget fastställer fastighetsutvecklingsplaner för att säkerställa den långsiktiga utvecklingspotentialen hos landstingets strategiska fastigheter. Planerna definierar förutsättningarna för Locums fastighetsförvaltning och utgör utgångspunkt i planeringen av enskilda projekt.

Fastighetsplaner

Locum arbetar med fem till tioåriga fastighetsplaner som fokuserar på långsiktig utveckling och underhållsbehov för samtliga trettiofyra förvaltningsobjekt och ger en samlad bild avseende status per förvaltningsobjekt. Fastighetsplanen är ett underlag för förvaltnings- och investeringsplanering och förenklar jämförelser mellan förvaltningsobjekten.

Förvaltningsmodell



Rapporteringsstruktur som ingår i Locums nya förvaltningsmodell. Förvaltningsmodellen innefattar också aktiviteter såsom rondering och projektbedömning.

Förvaltningsplaner

Locum tar fram årliga förvaltningsplaner. Planerna beskriver övergripande status och mål för objektet på kort och lång sikt, planerade investeringar och underhållsplaner, olika mötesforum och planerade aktiviteter för att öka kundnöjdheten. Förvaltningsplanen revideras då det uppstår större förändringar.

Kundrapport

Våra kunder får månadsvis en kundrapport som är en uppföljning av de åtaganden och aktiviteter som finns i förvaltningsplanen. Kunderna får på så vis status på hur vårdfastigheterna mår genom driftstatistik, information om pågående och planerade lokalanpassningar och underhållsåtgärder.

Förvaltningsrapport

Locum tar även fram en förvaltningsrapport månadsvis per förvaltningsobjekt som syftar till att vara vår interna uppföljning av verksamheten. Förvaltningsrapporten används för att till exempel gå igenom driftärenden, antal inkomna och avslutade felanmälningar och status på olika områden såsom myndighetsbesiktningar eller värme och ventilation.

Uppföljning av driften

Locum följer upp driften veckovis. Det handlar om att ha kontroll på hur felanmälningar åtgärdas av våra ramavtalsupphandlande driftentreprenörer. Det innebär också att vi gör en likadan uppföljning på de olika sjukhusen för att ge kunden en jämn och bra kvalitet. Vi genomför veckovisa ronderingar i allmänna utrymmen i och utanför fastigheterna. Syftet är att vara proaktiv, förebygga och upptäcka eventuella brister och genomföra åtgärder innan det blir behov av akuta insatser.

Projektbedömningar

Under 2017 har arbetet med projektbedömningar fortsatt: Processen tillämpas när nya byggprojekt planeras och omfattar såväl hyresgästinitierade projekt som fastighetsägarinvesteringar. För de hyresgästinitierade projekten får kunden i ett tidigt skede en bättre bild av projektets omfattning, kostnad, tid och risk. Detta gör det enklare att säkra att alla parter förstått varandra innan mer omfattande utredningar påbörjas och det innebär både tids- och kostnadsbesparingar. Processen har stärkts ytterligare genom införandet av en prioriteringsmodell för prioritering mellan olika investeringar.

Digitaliserad förvaltning

Locum arbetar med att skapa en digitaliserad förvaltning, arbetet utgår från landstingets strategi för digitalisering. Genom en övergång till en digitaliserad förvaltning skapas bättre förutsättningar för att strukturera, tillgängliggöra och effektivisera fastighets- och verksamhetsinformation. Under 2017 har införandet



2018

fullföljer vi kampanjen "Koll på läget" genom att sammanställa alla de viktigaste leveranserna för kund under 2017.

och vidareutvecklingen av fastighetsförvaltnings-systemet (Landlord) fortsatt, samtidigt har en modernisering och ökad digitalisering av registratur och arkiv inletts.

"Koll på läget" – kampanj

Som ett led i Locums förbättringsarbete har länets sjukhus, vid olika tillfällen under året, stått i fokus för Locums kampanj "Koll på läget". Syftet med kampanjen har varit att få nyckelpersoner och medarbetare på sjukhusen att kunna ta del av hur sjukhusen mår och följa Locums långsiktiga och kortsiktiga planer för fastigheten. Informationen till sjukhusen har gått ut via flera plattformar. Kampanjen har utgått från locum.se. Förutom en personlig intervju med ansvarig förvaltningsområdeschef har vi breddat kommunikationen med filmer, citat och korta berättelser på sociala medier. I januari 2018 fullföljer vi kampanjen "Koll på läget" genom att sammanställa alla de viktigaste leveranserna för kund under 2017.

Inblick projekt

För att möta det växande vårdbehovet i Stockholms län genomförs just nu en av de största satsningarna någonsin inom länets hälso- och sjukvård. För Locums del innebär detta att vi befinner oss i den mest omfattande och investeringsintensiva perioden någonsin där Locum ska hantera ett stort antal komplexa byggprojekt.

Cirka 1 200 projekt fanns i Locums projektportfölj under 2017, allt från mindre ombyggnadsprojekt till omfattande nybyggnationer. Många sjukhusområden är idag byggarbetsplatser där det byggs nytt och byggs samtidigt som den ordinarie verksamheten måste kunna pågå med så lite störningar som möjligt. Till sommaren

2017 avslutades det första av de stora byggprojekten, en ny behandlingsbyggnad på 22 000 kvadratmeter vid Södertälje sjukhus. Här berättar vi kortfattat om några av de större pågående byggprojekten på sjukhusen i Stockholms län och ger exempel på vad som pågår och vad som genomförts under 2017.



S:t Görans sjukhus

S:t Görans sjukhus invigdes 1888 och har kompletterats med flera byggnader under årens lopp. I dag pågår ett omfattande arbete med att bygga ut och modernisera sjukhuset.

Pågående:

- Två nya vårdbyggnader (byggnad 20 och 45) byggs med bland annat 62 nya slutenvårdsplatser, ny ambulanshall, rum för förlossning och eftervård, omklädningsrum för personal och intensivvårdsavdelning. Beräknas vara klart 2020. Förberedande markarbeten och rivning inför bygget av byggnad 20 och 45 blev klart under 2017.
- Tidigare administrativa lokaler i byggnad 04 byggs om och anpassas till 20 nya vårdplatser för psykiatrisk heldygnsvård. Klart 2018.

Genomfört:

- Ombyggnad för 20 nya vådrum.
- Ombyggd medicinavdelningen för större personalrum, fler expeditioner och mottagningsrum.



Södertälje sjukhus

Södertälje sjukhus invigdes 1907 och har sedan dess byggts ut i flera etapper. När det nya sjukhuset står helt klart får det en central och utökad roll som kombinerat akut- och närsjukhus för den sydvästra delen av Stockholms län.

Pågående:

- Ombyggnadsstart av hus 02 på totalt 8 500 kvadratmeter som ska byggas om till 5 nya vårdavdelningar med 120 enkelrum. Beräknas bli klart under 2019. Sjukhuset får när det är helt färdigt 120 nya enkelrumsvårdplatser och möjlighet att ta emot 2 000 fler besök i slutenvården och 7 500 fler akuta besök.
- Produktionsstart av nytt parkeringsgarage.

Genomfört:

- Invigning och inflyttning i ny behandlingsbyggnad på elva våningar och 22 000 kvadratmeter genomförd, hus 19/20. Byggnaden inrymmer bland annat akutmottagning, intensivvårdsplatser, BB och förlossning samt avancerad operationsavdelning. Den nya behandlingsbyggnaden tilldelades en andra plats i Årets Miljöbyggnad 2017.





Danderyds sjukhus

Danderyds sjukhus är ett av de större akutsjukhusen i Sverige och norra Europas största förlossningsjukhus. De nuvarande byggnaderna invigdes 1964.

Pågående:

- En ny akutvårdsbyggnad byggs och blir hjärtat i framtidens Danderyds sjukhus. Byggnaden på 26 000 kvadratmeter beräknas stå klar under 2019.
- Upprustning av södra kvarteren i syfte att bygga 48 moderna vårdplatser och fler enpatientrum. Klart i etapper mellan år 2017–2021.
- Ombyggnad av den nuvarande akutvårdsbyggnaden som bland annat byggs ihop med den nya akut- och behandlingsbyggnaden och ger ytterligare 15 000 kvadratmeter. Arbetet sker under 2018–2019.

Genomfört:

- Ombyggnationer och anpassningar för ny närakut.
- Ny reservgasbyggnad och distributionsnät för medicinska gaser.



Karolinska sjukhusområdet

Karolinska Universitetssjukhuset är ett av Europas största universitetssjukhus och invigdes 1940. Sedan dess har sjukhuset expanderat kraftigt. År 2004 slogs Karolinska Sjukhuset ihop med Huddinge Universitetssjukhus och bildade Karolinska Universitetssjukhuset.

Pågående:

- Q-huset byggs om till öppenvårdscentrum för barn och vuxna. Ombyggnationen är en del av en stor satsning som Stockholms läns landsting genomför för att utveckla och förbättra framtidens hälso- och sjukvård i länet. Beräknas bli klart 2018.
- Ombyggnationen av N-kvarteret är en del av landstingets satsning på Framtidens hälso- och sjukvård och innebär att N-kvarteret bland annat får nya vårdplatser när ombyggnationen är klar. Beräknas bli klart 2019.
- Karolinska Universitetslaboratoriet byggs om för att möta framtidens behov. Verksamheten är en viktig förutsättning för all diagnostik och annan vård inom Stockholms läns landsting. Klart sommaren 2018.
- Ombyggnation av ny dagoperativ verksamhet för barn för att möta nya krav på framför allt strålskydd. Klart 2018.

Genomfört:

- Ny närakut i Q-huset.
- Ny lokal för biobankslager.



Norra delen av Hagastaden

Under 2017 fattade landstinget beslut om att merparten av de egna sjukhusfastigheterna i de östra delarna på Karolinska sjukhusområdet ska avvecklas och avyttras över tid för att ge plats åt bostäder och andra verksamheter. Locum uppgift är att skapa förutsättningar för en försäljning och skapandet av en ny stadsdel. Locum kommer att medverka i omvandling av norra delen av Hagastaden till en variationsrik stadsdel med bostäder, arbetsplatser och närservice.



● = Övriga pågående projekt



För mer information om vad som pågår på alla vårdfastigheter som Locum förvaltar besök locum.se/husen.



Södersjukhuset

Södersjukhuset invigdes 1944. Till- och ombyggnationer har gjorts varje decennium men just nu befinner sig sjukhuset i sin största förändring någonsin i byggandet av Framtidens SÖS.

Pågående:

- Tre nya huskroppar byggs. En behandlingsbyggnad med ny större vuxenakut, operationssalar och sterilcentral. Vårdbyggnad med mottagningar och enpatientrum. Försörjningsbyggnad med utrymmen för sop- och tvättsug och godsmottagning. Byggnaderna på 54 000 kvadratmeter beräknas vara klara 2019.
- Ombyggnad och teknisk upprustning av byggnad 04, 18 000 kvadratmeter som integreras med den nya behandlingsbyggnaden.
- Installation av modern rörpostanläggning. Klart 2019.
- Förberedande arbete för ombyggnad av förlösningmottagning. Klart 2018.

Genomfört:

- Tillagningskök för patientmat.
- Ny avdelning för BB SöS.
- Byte till nya energieffektiva fläktar i fyra byggnader.



Huddinge sjukhusområde

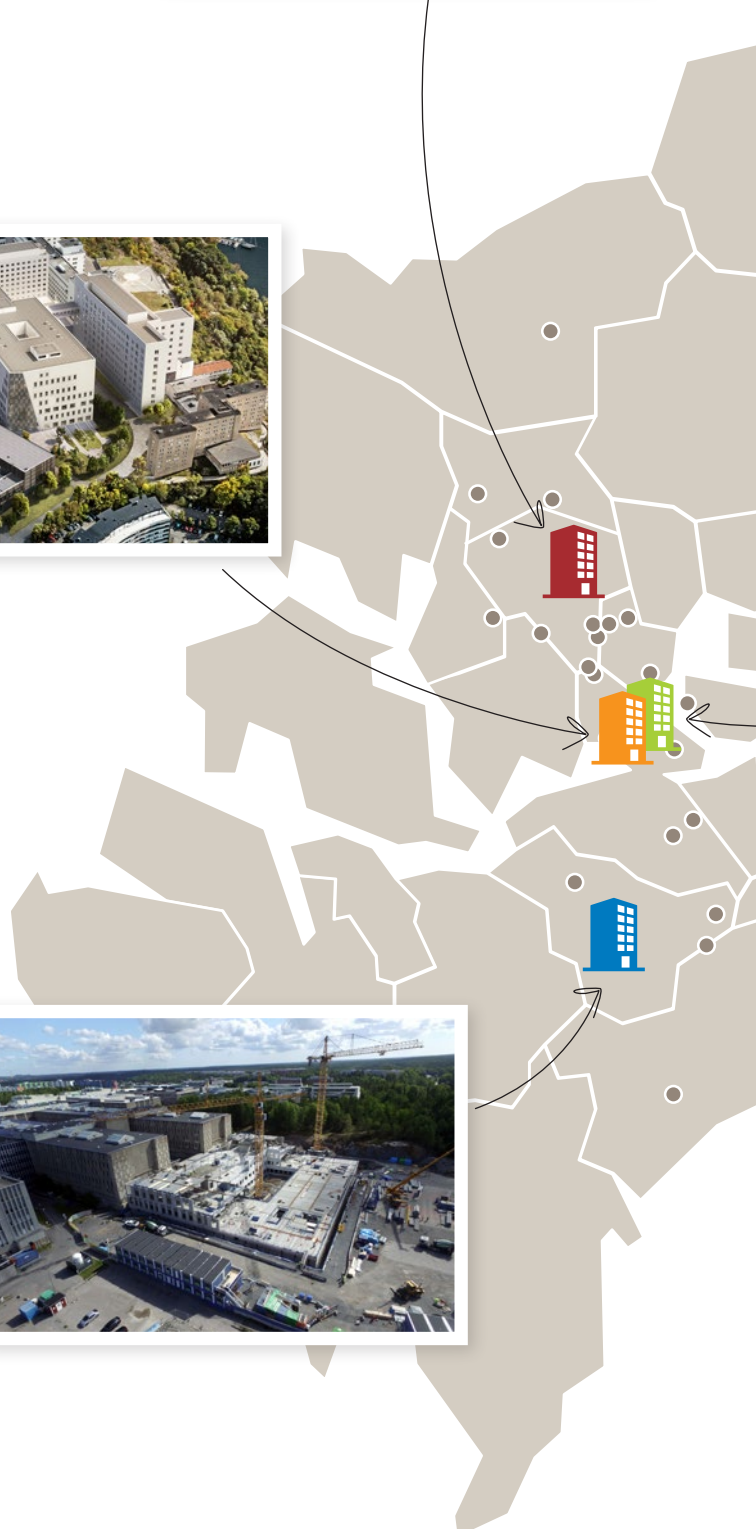
Karolinska Universitetssjukhuset är ett av Europas största universitetssjukhus. Sjukhuset i Huddinge invigdes 1977. År 2004 slogs Huddinge Universitetssjukhus ihop med Karolinska Sjukhuset och bildade Karolinska Universitetssjukhuset.

Pågående:

- En ny behandlingsbyggnad uppförs i anslutning till de befintliga byggnaderna B2 och B4. Den nya byggnaden på 29 000 kvadratmeter kommer bland annat inrymma 23 operationssalar och avdelningar för röntgen och intervention. Beräknas vara i drift 2019. Stommontering av bjälklag och fasad i den nya behandlingsbyggnaden blev klar under 2017.
- I anslutning till den nya behandlingsbyggnaden sker ombyggnation av cirka 7 000 kvadratmeter i byggnad B2 och B4 för förlösning och uppvakningsavdelning.
- Ombyggnationen av allmänpsykiatrins lokaler i M4-huset för Psykiatri Sydväst. Klart 2019. Första etappen i ombyggnationen av allmänpsykiatrins lokaler med 60 nya patientplatser blev klar under 2017.
- Ny vårdavdelning skapas med 28 vårdplatser i byggnad B2. Klart 2018.
- Ombyggnation av barnakutmottagningen. Inflyttning beräknad till årsskiftet 2017/2018.

Genomfört:

- Ny förbättrad infrastruktur för kylförsörjning i flera byggnader.





Sollentuna sjukhus

Sollentuna sjukhus invigdes 1978. Sjukhuset byggs just nu om och har sedan två år tillbaka varit tomställt. Ombyggnationen beräknas bli klart andra halvåret 2019. När Sollentuna öppnar på nytt kommer det att vara ett modernt sjukhus rustat för framtiden. Det kommer att finnas en ny närakut, öppen- och slutenvård för äldre samt husläkarmottagning, rehabilitering och en stor öppenvårdsverksamhet med ett flertal olika specialiteter. Sollentuna sjukhus har en viktig roll i landstingets Framtidsplan för hälso- och sjukvård.



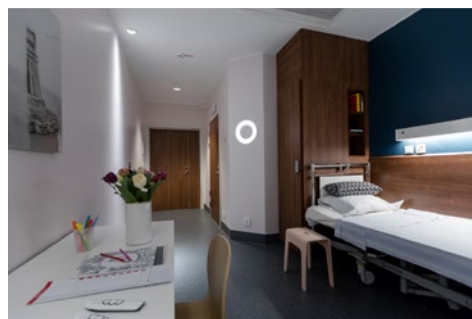
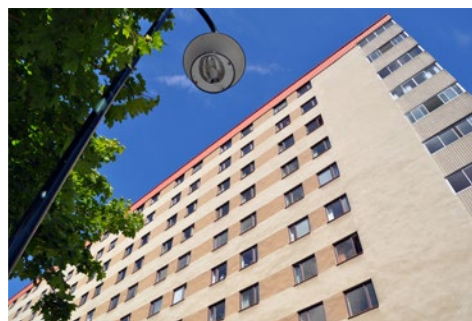
Rosenlunds sjukhus

Rosenlunds sjukhus var från början ett fattighus och öppnade år 1887. Med tiden blev det ett ålderdomshem och sedermera sjukhus. Genom åren har det gjorts flera tillbyggnader. Under 2017 har arbetet med att bygga en ny närakut vid Rosenlunds sjukhus påbörjats. Lokalerna är i dagsläget tomställda och visst förberedande arbete har utförts. Ombyggnationen beräknas vara klar under våren 2018. Landstingets nya närakutstruktur är en viktig del i genomförandet av framtidens hälso- och sjukvård.



Nacka sjukhus

Den första delen av Nacka närsjukhus invigdes 1962. Sjukhuset byggdes därefter ut i etapper. Under hösten 2017 startade ombyggnationen av Nacka sjukhus för att skapa nya moderna vårdrum för psykiatri. Förutom byggnationen av 96 nya vårdplatser kommer det också att genomföras en teknisk upprustning i den norra delen av sjukhuset. Projektet planeras att vara färdigt under 2019 och är en viktig del i landstingets satsning på framtidens hälso- och sjukvård.



● = Övriga pågående projekt



För mer information om vad som pågår på alla vårdfastigheter som Locum förvaltar besök locum.se/husen.

Effektivt miljöarbete

Locums långsiktiga miljömål är att bli klimatneutrala⁴ och minimera negativ påverkan på miljö och hälsa. Locum bedriver ett systematiskt miljöarbete för att säkerställa en framgångsrik utveckling över tid.

Prioriterade områden i miljöarbetet

Arbetet sker utifrån vetskapen om att en fastighet påverkar miljön under alla faser i livscykeln – från råvaruutvinning, under byggnation, förvaltning och ombyggnation till rivnings- och avfallsfasen. I miljöplanen som är en del av Locums affärsplan tydliggörs företags miljömål och strategier för att nå målen.

De högst prioriterade områdena i miljöarbetet är att:

- Minska energianvändningen och välja energi som producerats med så lite miljöpåverkan som möjligt
- Göra hållbara materialval
- Främja en god avfallshantering med hög sorteringsrad
- Verka för en sund inomhusmiljö

Locums mål är att vara klimatneutral 2030

I Locums miljöplan 2017–2030 finns mål på kort och lång sikt samt strategier för att nå dessa. För att bli klimatneutrala bedriver Locum ett aktivt arbete med att minska energibehovet, effektivisera användningen och återvinna den energi som används. I arbetet ingår också att välja energi som producerats med så lite miljöpåverkan som möjligt. Locum köper förnybar energi när så är möjligt och installerar fastighetsnära förnybar energiproduktion. Ytterligare prioriterade områden kopplat till klimatneutralitet är utfasning av klimatpåverkande köldmedier⁵ och kravställning av förnybara drivmedel för transporter. Locums klimatpåverkan, kopplat till målet att vara klimatneutrala 2030, följs upp i en klimatkalkyl framtagen av Stockholms läns landsting (SLL). Locums klimatkalkyl är avgränsad till områdena energi, transporter och köldmedia. Vår klimatpåverkan för 2017 var cirka 13 500 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e)⁶.

Hög miljöambition vid nybyggnation och större ombyggnation

SLL är inne i en period med stora investeringar i landstingets vårdfastigheter. Bygg- och anläggningsprojekt står därför för en väsentlig del av landstingets miljöpåverkan under de kommande åren. Locums övergripande målsättning är att samtliga strategiska fastighetsinvesteringar⁷ med en projektbudget på över 100 miljoner ska certifieras enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Genom att använda ett certifieringssystem som Miljöbyggnad säkerställer vi att byggnaderna har en bra inomhusmiljö, är energieffektiva och att inga omotiverade miljö- eller hälsoskadliga ämnen byggs in. Vid slutet av 2017 hade Locum totalt nio projekt registrerade i Miljöbyggnad där två av dessa har blivit certifierade och uppnått nivån guld, vilket är den högsta nivån. Locum har inom ramen för Miljöbyggnad påbörjat den första verifieringsprocessen som ska ske senast två år efter en byggnad tagits i drift.

Pristagare Miljöbyggnad 2017

Utmärkelsen för Årets Miljöbyggnad 2017 delas ut av Sweden Green Building Council i syfte att premiera Sveriges mest framgångsrika projekt inom hållbar samhällsbyggnad. Projekt Nya Södertälje sjukhus fanns med bland de tre finalisterna och kom på en delad andra plats. Utmärkelsen visar att vi fortsätter i rätt riktning i vår strävan att minska miljöpåverkan och att skapa hållbara, klimatneutrala fastigheter.

Minskad energianvändning

Målet för 2017 var att minska använd energi med åtta procent jämfört med år 2011. Utfallet blev en minskning på tolv procent. Det goda samarbetet mellan Locum, våra kunder och driftentreprenörer resulterade i att vi

4 Ett företag som är klimatneutralt påverkar inte klimatet, vilket innebär att företagets varor och tjänster inte bidrar till ökade utsläpp av koldioxid eller andra klimatpåverkande gaser.

5 Ett samlingsnamn på det medium som finns inne i en oftast slutna kretsprocess från vilken användbar kyla eller värme levereras. Används bland annat vid luftkonditionering samt i kylskåp, frysar och värmepumpar. I klimatkalkylen ingår köldmedier.

6 Ett mått på utsläpp av växthusgaser som tar hänsyn till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten. Redovisat resultat för köldmedia är ifrån 2016.

7 Strategiska fastighetsinvesteringar är en sammanslagning av strategiska investeringar och ersättnings- eller rationaliseringsinvesteringar som genomförs och hanteras som ett projekt.



”Locum arbetar systematiskt med energifrågan genom energikartläggningar, energiplaner per fastighet, månatlig uppföljning och rapportering av utfall.”



klarade energieffektiviseringsmålet för 2017 med god marginal. Några av de framgångsfaktorer som bidragit till årets minskning är ett bra och löpande driftoptimeringsarbete.

Ett exempel är Södersjukhuset där i huvudsak driftoptimeringar har givit fastigheten en minskning av energin om 4 procent under 2017. Ett annat exempel på ett lyckat energisparprojekt under 2017 som framöver kommer att ge stora energibesparingar är installation av återvinningssystem för att ta tillvara på spillvärme från en kylanläggning på Karolinska sjukhusområdet. Locum arbetar systematiskt med energifrågan genom energikartläggningar, energiplaner per fastighet, månatlig uppföljning och rapportering av utfall. Energiträkningar har utförts under 2017 och arbetet kommer att fortsätta under 2018.

Solceller på sjukhusens tak

Locum har som målsättning att bygga 20 000 kvm solceller till 2020. 2017 producerade solcellsanläggningarna totalt 1 020 MWh. Under året tilldelades Locum ett

94%

andel sorterat avfall från byggentreprenad.

94%

godkända byggvaror i våra byggprojekt.

hedersnämmande för satsningen på solenergi i tävlingen Årets Solenergipris 2017.

Hållbara materialval och hög sorteringsgrad i byggprojekt

Locum ställer höga miljökrav på de material och produkter som används och byggs in. Det gör vi för att minimera risken för negativ påverkan på miljö och hälsa. Vi använder verktyget Byggvarubedömningen (BVB) i byggprojekt och det säkerställer att byggprodukter och dess innehåll kontrolleras och dokumenteras. Kraven följs kontinuerligt upp i byggprojekten. Under 2017 hade 94 procent av produkterna som registrerades

i BVB betyget accepteras eller rekommenderas. Locum följer även upp avfallshanteringen i byggprojekten för att säkerställa att en hög sorteringsgrad uppnås. Att kontrollera vilka material och produkter som byggs in och följa upp avfallshanteringen gör att hela livscykeln beaktas. Under 2017 uppnådde vi en sorteringsgrad på 94 procent.

Effektivt miljöarbete	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Energieffektivisering (%) jämfört med 2011	-1	12	8	10	12	14	15
Andel godkända byggprodukter enligt Byggvarubedömningen	96	94	≥95	≥90 ²	≥90	≥90	≥90
Andel sorterat byggavfall (%)	96 ³	94	≥90	≥90	≥90	≥90	≥90

1 Eftersom definitionen av nyckeltalet för måluppföljningen har förändrats i och med fastställandet av de nya styrdokumenterna görs ingen jämförelse med utfallet 2016, men en nedåtgående trend syns under året.

2 Under året kan en svag minskning av andelen godkända produkter ses och det kan härledas till att Byggvarubedömningen under 2017 gjort stora förändringar vilka har innefattat att ytterligare bedömningskriterier har introducerats. De nya bedömningskriterierna ställer krav på produkternas livscykelperspektiv och många produkter som tidigare bedömts fick därmed sänkt betyg vilket har påverkat andelen godkända produkter som registrerats i Locums byggprojekt. Locum har på grund av detta beslutat att under 2018 ha målet att minst 90 % av produkterna som registreras i Byggvarubedömningen ska vara accepterade eller rekommenderade, i enlighet med SLLs mål. Denna målsättning kommer att gälla under hela perioden för SLLs miljöprogram 2017-2021.

3 2016 års utfall har justerats från 93 % till 96 %.

Nöjda och stolta medarbetare

Genom att vara ledande på förvaltning av vårdfastigheter är vi en attraktiv arbetsgivare med stolta och kompetenta medarbetare. Det når vi genom ett bra ledarskap, utvecklande arbetsuppgifter och en företagskultur med tydliga mål och värderingar.

Utmanande projekt och kontinuerlig utveckling

Ett sjukhus är en mycket komplex fastighet. Här finns tekniska system som måste fungera dygnet runt årets alla dagar. Locums förvaltning och utveckling av vårdfastigheter bedrivs systematiskt med en väl fungerande skötsel och drift som bas. För att det ska kunna fungera krävs att det finns kompetens och ett systematiskt arbetssätt.

Fortsatt förändring och systematik

År 2017 präglades av fortsatt arbete med att tydliggöra systematik i målnedbrytning och enhetligt arbetssätt. Den genomgripande omorganisation som genomfördes

2016 medförde förändrade roller och kompetenskrav för ett stort antal medarbetare, framför allt inom fastighetsförvaltningen. Årets NKI- och NMI-undersökningar⁸ visar att vårt arbete ger resultat, att vi är på rätt väg. Vi har en väl fungerande kundtjänst, systematisk löpande kontroll på att fastigheterna fungerar, daglig uppföljning av våra driftentreprenörer och strukturerad dialog med våra hyresgäster och uppdragsgivare.

Het arbetsmarknad och Locums medarbetarlöfte

Stockholmsområdet har under de senaste åren präglats av ett flertal stora bygg- och infrastrukturella projekt. Det har medfört att efterfrågan på ett flertal



263

antal medarbetare
på Locum.

⁸ Nöjd-Kund-Index (NKI). Nöjd-Medarbetar-Index (NMI).

kompetenser varit hög, vilket även påverkat Locums personalomsättning i hög grad. Ett stort fokus har till följd av detta lagts på rekrytering av ett flertal kompetenser. I samband med detta blev behovet tydligt att definiera Locums arbetsgivarvarumärke och det som särpräglar att arbeta på Locum. Därmed formulerades Locums medarbetarlöfte:

”Du får jobba med de mest komplexa fastigheter som finns, ansvara för utmanande byggprojekt, får en kontinuerlig utveckling av kompetens och arbetssätt, samtidigt som du arbetar tillsammans med kollegor med hög kompetens i en kultur som präglas av tydliga ledord och ordning och reda. Vårt samarbete kollegor emellan präglas av öppenhet och hjälpsamhet.”

Genom systematik i rekryteringsarbetet har vi, trots den stora konkurrensen på arbetsmarknaden, lyckats bra. Under 2017 har Locum kunnat rekrytera erfarna projektledare och förvaltare, specialister inom ett flertal områden samt chefer med goda ledaregenskaper.

Kompetensförsörjning, kommunikation och öppenhet

Kompetensförsörjning syftar å ena sidan till att utifrån verksamhetens uppställda mål leda, utveckla och upprätthålla organisationens samlade kompetens så att verksamhetens behov på kort och lång sikt upprätthålls. Å andra sidan, för att erbjuda en attraktiv och utvecklande miljö för befintliga och framtida medarbetare är kompetensutveckling och kunskapsöverföring av strategisk betydelse.

Locum arbetar sedan flera år i enlighet med Stockholms läns landstings modell för kompetensplanering – KOLL.

I syfte att ytterligare tydliggöra kompetenskrav, pågår ett arbete med kompetenstrappor för i första hand förvaltare och projektledare. En kompetenstrappa möjliggör att systematiskt identifiera en rolls kompetenskrav och vilka krav som ställs för att utvecklas inom rollen. Nya chefer har under året genomgått chefsutbildningar och under hösten påbörjades ett internt ledarutvecklingsprogram, som kommer att

55%

av cheferna på Locum är kvinnor.

fortsätta under 2018. Målet med detta är att bland annat öka förmågan till strategisk planering, skapa enhetligt arbetssätt i ledarskapet och öka nätverkanter.

Under det intensiva arbete som pågår med utbyggnad och förändring av vårdens fastigheter har Locum strävat efter öppen och transparent kommunikation och tydliga kommunikationsvägar. Internt innebär det bland annat regelbundna morgonsamlingar och arbetsplatsträffar, tydlig information på intranätet och kontinuerlig avstämning med de fackliga organisationerna.

Hälsöfrämjande arbetsmiljö – friskvård och arbetsmiljöarbete

Locum ska vara ett föredöme när det gäller hälsa och friskvård och har därför ett aktivt och förebyggande hälso- och friskvårdsarbete. Chefer har utbildats i arbetsmiljö utifrån Arbetsmiljöverkets föreskrift om organisatorisk, social arbetsmiljö. Sjukfrånvaro följs noga upp för att vi ska kunna arbeta förebyggande med åtgärder.

Säkerhet i byggprojekt

Säkerheten och arbetsmiljön för de egna medarbetarna och för dem som arbetar på uppdrag av Locum är alltid högt prioriterat. Under 2017 har nya rutiner och checklistor för uppföljning av arbetsmiljöfrågor vilka arbetades fram under 2016 implementerats. Vi har även anställt en arbetsmiljöingenjör med uppgift att samordna arbetsmiljöarbetet på Locums byggarbetsplatser. Målet är att arbeta förebyggande och minska risken för att olyckor sker på arbetsplatserna. Sedan våren 2016 deltar Locum i arbetsmiljögruppen i föreningen Byggherrarna.

Locum är även en av initiativtagarna och aktörerna i organisationen *Håll Nollan – Samverkan för noll olyckor i byggbranschen*.

77%

av medarbetarna rekommenderar Locum som arbetsgivare till andra.

Attraktiv arbetsgivare och stolta medarbetare	Utfall 2016	Mål 2017	Utfall 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Medarbetarskapsindex	76	78	81	79	79	80	80
Ledarskapsindex	76	78	81	79	79	80	80
Totalindex*	74	76	79	78	79	80	80

*I totalindex ingår alla för SLL gemensamma frågor och samtliga frågor i Medarbetarskaps och Ledarskapsindex.

”Det är stimulerande att driva hela byggprocessen och bidra till samhället med min kompetens. Vi tar ett stort ansvar övergripande och i detalj.”

Bashar Waleed Byggprojektledare



Hållbar verksamhet

Stockholms läns landsting ska bidra till och skapa förutsättningar för en hållbar Stockholmsregion. Locum svarar för en viktig del i detta arbete. Vi förvaltar landstingets vårdfastigheter med vetskapen om att de har en hållbarhetspåverkan under hela sin livscykel. En direkt och indirekt påverkan från planering, projektering och byggskede via förvaltning, fastighetsdrift, ombyggnad till rivning och avfallshantering.

Locums Hållbarhetsrapport

Locums Hållbarhetsrapport för 2017⁹ beskriver hur Locum tar etisk, social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i verksamheten, vårt uppdrag samt i förhållandet till varandra och till våra samarbetspartners. Hållbarhetsrapporten beskriver bolagets verksamhet ur perspektiven verksamhetsstyrning¹⁰, miljö, socialt ansvarstagande, respekt för mänskliga rättigheter, medarbetare, antikorrupktion och intressentdialog.¹¹

Locums affärsplan för 2018 innehåller en strategi för Hållbar verksamhet. Under 2018 kommer en paketering och samordning av hållbarhetsarbetet att genomföras,

med syfte att tydliggöra vad Locum gör redan idag och vad som behöver förbättras och utveckla. Bland annat avseende kravställning i styrdokument, hur kraven uppfylls och följs upp.

Kravställning vid upphandling och SLL:s uppförandekod för leverantörer

Som offentligägt bolag ska Locum, förutom allmän lagstiftning, även tillämpa särskilda regler som gäller vid offentlig upphandling. Dessa särskilda regler är först och främst Lagen om offentlig upphandling (LOU) vilken bland annat innebär att upphandlande



9 Locums Hållbarhetsrapport för 2017 finns att läsa på locum.se/Om-Locum/

10 Läs mer under avsnittet Styrning mot strategiska mål.

11 Vårt hållbarhetsarbete bygger bland annat på FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, ILO:s åtta kärnkonventioner, Agenda 2030 – Världens plan för hållbar utveckling, FN:s barnkonvention, FN:s deklaration mot korrupktion, Årsredovisningslagen, SLL:s policyer och styrande dokument samt vår Hållbarhetspolicy.

myndigheter ska behandla leverantörer på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt samt genomföra upphandlingar på ett transparent sätt. Vid upphandlingar ska principerna om ömsesidigt erkännande och proportionalitet iakttagas. Locum ska som offentlig verksamhet inom SLL följa SLL:s fastställa upphandlingspolicy.

Locum gör aktiva ställningstaganden angående lämpliga ekonomiska, sociala och miljömässiga krav i varje upphandling beroende på om det som ska upphandlas kan antas utgöra en riskbransch.

Locum strävar efter att samarbeta med leverantörer vars värderingar överensstämmer med SLL:s och Locums. Vi ställer relevanta ekonomiska, sociala och miljömässiga krav vid upphandling och använder när så bedöms lämpligt SLL:s uppförandekod för leverantörer.

Socialt ansvarstagande och respekt för mänskliga rättigheter

Som en del av landstinget ansvarar vi på Locum, utifrån vårt uppdrag, för att länets invånare behandlas likvärdigt och individuellt. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, ålder, sexuell läggning, könsidentitet, religion, etnisk eller kulturell bakgrund, funktionsnedsättning eller andra individuella egenskaper. Resurser ska fördelas på ett rättvist och jämställt sätt och alla invånare ska ha samma möjlighet att få tillgång till och ta del av den vård, trafik, kultur och service som landstinget ger. Därtill ska kränkningar av mänskliga rättigheter, arbetares rättigheter och korruption motverkas.

Locum arbetar ständigt med förbättringar, innovationer och samverkan inom området. Under 2017 startade Locum ett samverkansprojekt tillsammans med Trafikförvaltningen för att utreda möjligheten att förbättra tillgängligheten vid länets sjukhus och i kollektivtrafiken. Syftet är att hitta mer funktionella sätt att vägledas genom en entré, nå fram till informationsdisken på ett sjukhus eller hitta till hissen på en

tunnelbaneperrong för främst synnedsetta och blinda personer.

En av innovationerna under 2017 är en ny typ av entrématta med integrerat ledstråk som succesivt planeras in i sjukhusens entrémiljöer. Utöver att mattorna används för att torka bort smuts och väta, så vägleder de besökarna fram till exempelvis reception eller informationsdisk.

Under året har även arbetet med *Håll Nollan* – *Samverkan för noll olyckor i byggbranschen* fortsatt.

Locum samverkar med femton andra landsting inom PTS, Program för Teknisk standard. Systemet syftar till att hitta gemensamma lägsta godtagbara standarder för sjukvårdslokaler. Samverkansgrupper finns bland annat för: Funktion, el, bygg, VVS, styr- och övervakning, CAD/BIM och brandskydd.

i Läs mer om Håll Nollan i avsnittet Nöjda och stolta medarbetare och på <http://hållnollan.se/>.
Läs mer om PTS på ptsforum.se

Effektivt miljöarbete

Locums långsiktiga miljömål är att bli klimatneutrala 2030 och minimera den negativa påverkan på miljö och hälsa. Vi bedriver ett systematiskt miljöarbete som bland annat bidrog till att Locum under 2017 minskade energianvändningen med 12 procent jämfört med år 2011 samt använde 94 procent godkända byggvaror i våra byggprojekt. Åtta av Locums stora byggprojekt arbetar dessutom mot målsättningen att nå nivå guld i certifieringssystemet Miljöbyggnad.

i Läs mer under avsnittet Effektivt miljöarbete och under motsvarande rubrik i Locums Hållbarhetsrapport på locum.se/Om-Locum/

Fastigheters hållbarhetspåverkan, direkt och indirekt

Vi förvaltar landstingets vårdfastigheter med vetskapen om att de har en hållbarhetspåverkan under hela sin livscykel. En direkt och indirekt påverkan från planering, projektering och byggskede via förvaltning, fastighetsdrift, ombyggnad till rivning och avfallshantering.

Resursförbrukning • Material, produkter och kemikalier • Utvinning av råvara • Leverantörer i flera led • Arbetstillfällen och arbetsvillkor
Vattenanvändning • Avfall • Plast • Energiförbrukning • Ekosystem och biologisk mångfald • Hälsa och välbefinnande • Risk för korruption
Markanvändning • Inomhusmiljö • Rent vatten • Mångfald och likabehandling • Digitalisering • Säkerhet • Brandsäkerhet • Växthusgaser
Transporter • Ekonomisk tillväxt • Intressentbehov • Tillgänglighet • Delaktighet • Risk för oegentligheter • Arbetsmiljö • Socialt ansvarstagande
Kvalitet • Användbarhet • Efterlevnad av lagar och regler • Affärsmetoder • Samhällsutveckling • Föroreningar • Klimatförändringar

Projektering



Styrning

Byggskede



Planering

Förvaltning och fastighetsdrift



Kravställning

Ombyggnation



Uppföljning

Rivning/
Avfallshantering



Analys och åtgärd

Intressenter och intressentdialog

Nöjda och stolta medarbetare

Locums arbete har under de senaste åren präglats av tydliggörande av ett strukturerat arbetssätt för drift- och förvaltning av vårdfastigheterna samt genomförandet av ett flertal strategiska byggprojekt inom ramen för SLL:s framtidssatsningar inom hälso- och sjukvården, den så kallade Framtidsplanen. Att genomföra detta – samtidigt som efterfrågan och konkurrensen på kompetens inom detta område är mycket hög – är en utmaning.

i Läs mer under avsnittet Nöjda och stolta medarbetare.

Antikorrupktion

Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder

Locums arbetssätt präglas av hög affärsmässig etik. Vi arbetar för att förebygga oegentligheter och all form av korrupktion samt givande och tagande av muta. Som anställda i ett landstingsägt bolag har vi alla ansvar för att aldrig missbruka vår ställning. Vi accepterar aldrig erbjudande om förmåner eller otillbörliga gåvor och visar stor försiktighet i umgänget med leverantörer och kunder. Vi bestämmer villkor för betalning i samband med att vi beställer varor eller tjänster och betalar i enlighet med överenskomna villkor. Representation, resor och konferenser kan vid vissa tillfällen vara ett inslag i arbetet. All representation ska kännetecknas av måttfullhet.

Regler avseende representation och motverkande av korrupktion

Under året har en omarbetning av Locums tidigare styrdokument för motverkande av korrupktion genomförts utifrån nya styrande dokument inom SLL.

Locums regler förtydligar det som gäller specifikt för vårt ansvarsområde utifrån lagkrav och landstingets krav. Regler avseende representation och motverkande

av korrupktion innehåller även regler om jäv, bisyssla, uppvaktning, möten, utbildningar, kurser, konferenser och tjänsteresor och ersätter Locums tidigare regler och styrdokument.

Under 2017 genomgick samtliga medarbetare en årlig obligatorisk utbildning i de nya reglerna. Stickprov avseende bisysslor genomfördes under januari–februari 2017 på samtliga nyanställda samt på medarbetare i nya roller.

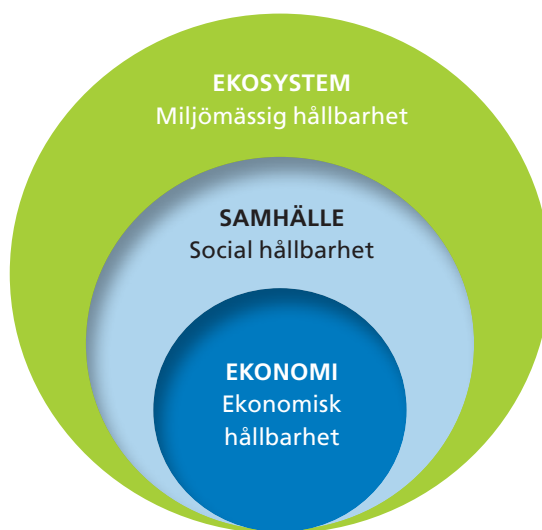
Locum har sedan 2012 haft en visselblåsarfunktion. Syftet med funktionen är att möjliggöra information om misstanke gällande oegentligheter. En översyn av visselblåsarfunktionen genomfördes under 2017. I samband med översynen tillgängliggjordes information om visselblåsarfunktionen även för leverantörer via locum.se.

Intressenter och intressentdialog

Våra intressenter är de grupper eller personer som påverkar eller påverkas av vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att minimera vår verksamhets negativa påverkan på människa, miljö och samhälle. Genom intressentdialog skapar vi engagemang och delaktighet i – för vår verksamhet och vårt uppdrag – väsentliga frågor. Det vill säga frågor som direkt eller indirekt påverkar utvecklingen av landstingets vårdfastigheter och dess närmiljöer.

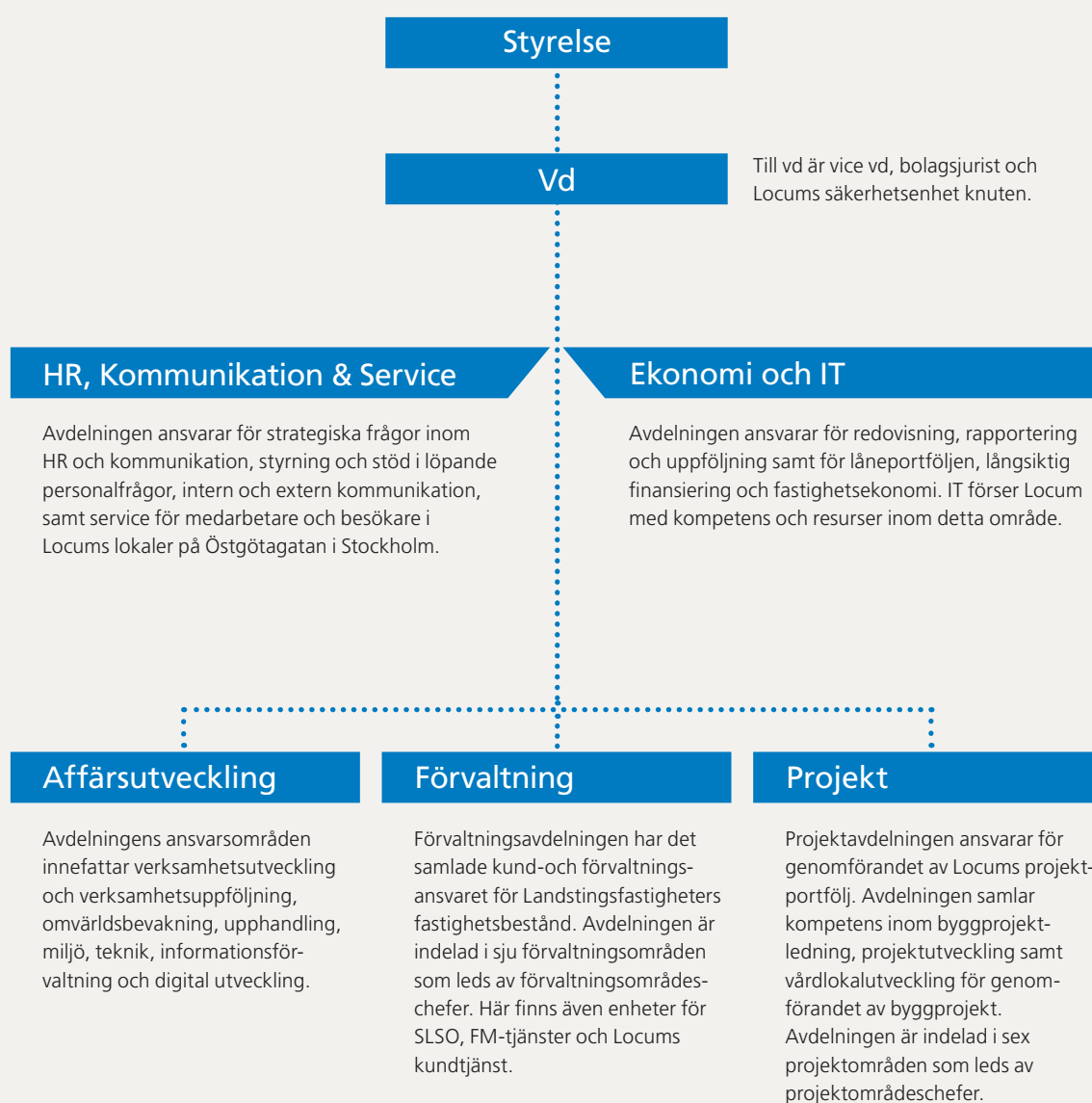
Våra intressenter är:

- Ägare, styrelse, politiker
- Medarbetare, även framtida
- Invånare i Stockholms län, lokalsamhället
- Myndigheter
- Kunder, hyresgäster
- Samarbetspartners, leverantörer
- Intresse-, bransch- och ideella organisationer



Social hållbarhet är målet, ekologin sätter ramarna och ekonomin är ett medel och en förutsättning för hållbar verksamhet. Vår hållbarhetsrapport beskriver hur vi på Locum tar etisk, social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i vår verksamhet och vårt uppdrag samt i förhållandet till varandra och till våra samarbetspartners.

Organisation



Ledande befattningshavare

ANETTE HENRIKSSON

Tillträdande vd från och med
2018-03-01



MARIE BOESTAD

Affärsutvecklingsdirektör



GUNNEL FORSBERG

Vd från och med 2017-10-01



CHRISTINA HALLBERG

HR och kommunikations-
direktör



PER-INGE BUSKAS

vice VD



JAN THELANDER

Projektdirektör



DAN ERIKSSON

Ekonomidirektör



MARIT BRUSDAL PENNA

Adjungerad i Locums
ledningsgrupp. Direktör
Strategiska fastighetsfrågor
och investeringar, Landstings-
styrelsens förvaltning



KATARINA NORBERG

Fastighetsdirektör



Locums styrelse och revisorer

PAUL LINDQUIST (M)

Ordförande



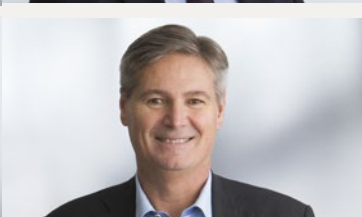
ROLF LINDELL (S)

2:a vice ordförande



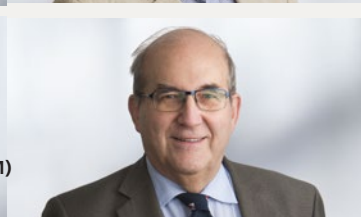
LARS TUNBERG (L)

1:e vice ordförande

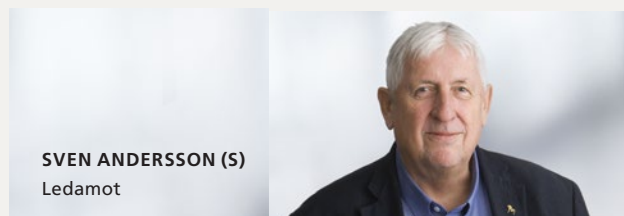
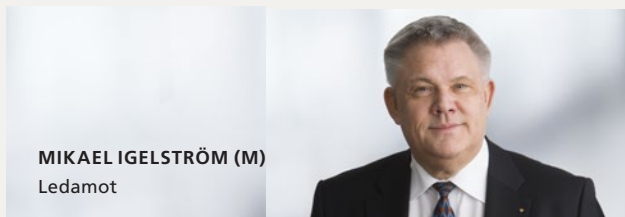


CHRISTER GRUNDER (M)

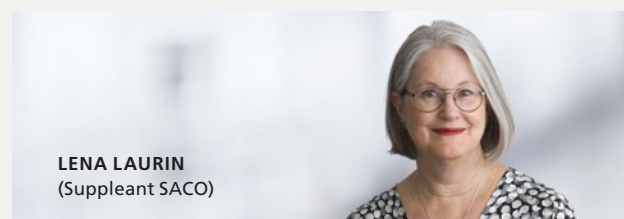
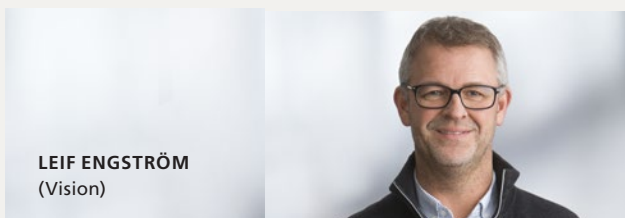
Ledamot



Styrelse Locum forts.



Arbetsstagarrepresentanter



Suppleanter

Maria Elgstrand (M)
Björn Samuelsson (M)
Magdalena Schröder (M)
Margareta Cantell (C)
Lena Hallerby (L)
Lowisa Anderzon (S)
Solveig Holmgren (S)
Roger Svalhede (S)
Yildiz Kafkaz (MP)

Revisorer Locum AB

AUKTORISERAD REVISOR
Magnus Fagerstedt, EY t o m 2017-10-05
Fredric Hävrén, EY fr o m 2017-10-06
Mikael Sjölander, EY Suppleant

Lekmannarevisorer

Turid Stenhaugen
Lars Joakim Lundquist
Gunilla Jerlinger
Roine Hangvar
Jan-Erik Nyberg
Jan Holgersson
Inga-Lill Franzén

Landstingsfastigheter Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning 2017-01-01 – 2017-12-31 för Landstingsfastigheter Stockholm

Styrelsens ordförande och verkställande direktören för Locum AB avger härmed årsredovisning för Landstingsfastigheter Stockholm avseende räkenskapsåret 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Landstingsfastigheter Stockholm (LFS) är en resultat-enhet inom Stockholms läns landsting, i vilken redovisning sker av landstingets fastighetsförvaltning. Fastigheterna förvaltas av Locum AB enligt avtal med Stockholms läns landsting, och i enlighet med de ägardirektiv som fastställts av landstingsfullmäktige.

Landstingsfastigheter Stockholm har inte haft någon anställd personal.

Verksamhet

Fastighetsbeståndet i Landstingsfastigheter Stockholm domineras av vårdfastigheter. Fastigheterna är belägna inom Stockholms län, från Norrtälje i norr till Västerhaninge i söder. Fastighetsbeståndets totala yta uppgick på balansdagen till 2,1 miljoner m² BTA (2,1), och omfattar sex akutsjukhus, ett antal närsjukhus samt vårdcentraler, tandläkarkliniker, äldreomsorgsenheter, mm. Två av akutsjukhusen är även universitetssjukhus (Karolinska Universitetssjukhuset och S:t Eriks Ögonsjukhus).





Resultatet

Resultatet efter finansnetto och reavinster uppgick till 367 mkr (540). I resultatet ingår realisationsvinster vid avyttring av fastigheter med 60 mkr (251). Rörelseresultatet uppgick till 421 mkr (638), exklusive realisationsvinster blev det 368 mkr (387).

Rörelseresultatet om 421 mkr (638) motsvarar en avkastning på totalt kapital på 2,0 procent (3,3 procent)¹.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 608 mkr (2 512) en ökning med 95 mkr, motsvarande 5 procent. Externa hyresgäster svarade för 16 procent (17) av hyresintäkterna. De totala rörelseintäkterna exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 3 078 mkr (3 022).

Totalt uppgick verksamhetens intäkter till 3 138 mkr (3 273).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 1 745 mkr (1 669).

Kostnaderna för det löpande underhållet är lägre jämfört med 2016 och uppgick till 183 mkr (236).

Drift- och skötselkostnader ligger 13 mkr högre jämfört med 2016, främsta anledningen är kostnader för tillkommande bevakningstjänster under 2017 som inte var aktuella föregående år.

Förvaltningskostnaderna uppgick till 589 mkr (477), en ökning till följd av att ej aktiverbara projektutgifter har kostnadsförts.

Mediakostnaderna uppgår till 366 mkr och ligger på samma nivå som 2016.

Avskrivningar och finansnetto

Avskrivningarna uppgick till 935 mkr (904). Under året har anläggningstillgångar utranterats till ett värde av 8 mkr (2). Anläggningstillgångarnas avskrivningsprinciper finns beskrivna under rubriken Allmänna redovisningsprinciper längre fram i detta dokument.

Finansnettot uppgick till -55 mkr (-98). Något högre finansnetto än föregående år vilket beror på fortsatt låg låneränta. Aktuell räntenivå för låneportföljen 2017 uppgick till 1,2 procent jämfört med föregående års ränta på 1,5 procent.

Investeringar

Investering utfallet för 2017 uppgick till 3 288 mkr (3 126). Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt störst utfall under 2017:

- Ny akut- och behandlingsbyggnad på Danderyds sjukhus
- Ny- och ombyggnation av vård- och behandlingsbyggnader samt försörjningskvarter på Södersjukhuset
- Nya vårdavdelningar på Sollentuna sjukhus
- Ny- och ombyggnation operation på Huddinge sjukhus

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per den sista december 2017 till 15 874 mkr (13 948). Vid årsbokslutet var samtliga lån upptagna via SLL koncernfinansiering. Den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 1 085 mkr (1 729). Checkräkningskrediterna uppgår till 1 000 mkr.

Investeringsprojekten belastas med en kreditivränta som uppgick till 2,5 procent. Kreditivräntan för 2017 uppgick till 127 mkr (105 mkr).

Framtida utveckling

Landstingsfastigheter Stockholm har en stabil verksamhet med mestadels långa hyreskontrakt gentemot vårdgivare i Stockholms län. Hysesintäkterna är budgeterade till 2 640 mkr för år 2018. Fastställt resultatkrav uppgår till 335 mkr. Genomförandet av framtidsplanen innebär en fortsatt hög budgeterad investeringsvolym. Under 2018 uppgår investeringsbudgeten till 4,5 mdkr (4,0).

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som bedöms påverka bedömningen av bolagets räkenskaper per 2017-12-31.

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	2 550 558 074
Årets resultat	366 794 085
<i>Summa kronor</i>	<i>2 917 352 159</i>

Enligt landstingsfullmäktiges beslut i april 2009 (LS 0901-0012) ska positivt resultat utöver resultatkrav kvarstanna i verksamheten upp till en nivå för soliditeten om 30 procent.

Styrelsens ordförande och verkställande direktören för Locum AB föreslår därför att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Årets resultat före bokslutsdispositioner	366 794 085
- Varav resultatkrav som utbetalas till Stockholms läns landsting	-334 900 000
<i>Resultat som behålls i verksamheten</i>	<i>31 894 084</i>

Beträffande redovisat resultat för räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen år 2017 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys jämte tillhörande noter. Samtliga belopp anges i mkr om inte annat anges.

¹ Rörelseresultat/Genomsnittlig balansomslutning

FEM ÅR I SAMMANDRAG

År	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkningar, mnkr					
Interna hyresintäkter	2184	2087	2110	2125	2 119
Externa hyresintäkter	423	425	425	421	413
Vinst/förlust försålda fastigheter	60	251	96	131	347
Övriga rörelseintäkter	470	509	448	400	330
	3137	3273	3079	3077	3 209
Driftkostnader	-1283	-1128	-924	-802	-845
Fastighetsunderhåll	-183	-236	-296	-361	-379
Övriga kostnader	-315	-367	-395	-405	-299
Avskrivningar	-935	-904	-961	-969	-816
Rörelseresultat	422	638	503	540	870
Finansnetto	-55	-98	-157	-202	-219
Årets resultat	367	540	346	338	651
Balansräkningar, mnkr					
Fastigheter	14 820	13 495	12 942	12 919	12 467
Övriga anläggningstillgångar	7 278	6 250	4 554	2 855	2 047
Omsättningstillgångar	718	1 174	841	719	536
Summa tillgångar	22 816	20 919	18 337	16 493	15 050
Eget kapital	5 084	4 952	4 647	4 535	4 432
Långfristiga skulder och avsättningar	15 168	13 043	11 397	9 972	8 929
Kortfristiga skulder	2 564	2 923	2 293	1 986	1 689
Summa eget kapital och skulder	22 816	20 919	18 337	16 493	15 050
Fastighetsbeståndet					
Bruttoarea, tusen kvm	2 075	2 082	2 005	2 014	2 047
Uthyrningsgrad samtliga fastigheter, %	92	90	90	91	93
Investeringar, mnkr	3 288	3 126	2 691	2 254	1 351
Fastighetsförsäljningar, mnkr	60	251	96	130	347
Mediakostnader kr/kvm, BTA	176	175	184	185	186
Skötselkostnader kr/kvm, BTA	78	85	80	69	74
Underhåll kr/kvm, BTA	88	113	147	180	185
Nyckeltal					
Avkastning eget kapital ² , %	7,3	11,3	7,5	7,5	15,4
Avkastning eget kapital före reavinster ³ , %	6,1	6	5,5	5,2	7,2
Avkastning totalt kapital, %	2,0	3,3	2,9	3,4	5,8
Soliditet ⁴ , %	22,3	23,7	25,3	27,5	29,4
Direktavkastning ⁵ , %	8,8	9,6	10,6	11,6	13,5
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,5	1,73	2,4	2,9
Skuldsättningsgrad ⁶ , ggr	3,1	2,8	2,6	2,3	2,1
Räntetäckningsgrad ⁷ , ggr	6,95	6,54	3,21	2,67	3,9
Belåningsgrad bokförd värde ⁸ , %	108	104	93	82	75

²(Resultat inkl. reavinst/Genomsnittligt Eget Kapital)

³(Resultat exkl. finansiella poster och för reavinst/ Genomsnittligt Eget Kapital)

⁴(Eget Kapital/Balansomslutning)

⁵(Resultat exkl. reavinst + finansnetto + avskrivningar)/ BFV fastigheter exkl. projekt, konst och Brf)

⁶(Räntebärande skulder/Eget Kapital)

⁷(Resultat inkl. reavinst + finansnetto)/finansnetto)

⁸(Räntebärande skulder/BFV fastigheter exkl. projekt, konst och Brf)



RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING	1		
Hyresintäkter			
Interna hyresintäkter		2 184	2 087
Externa hyresintäkter		424	425
Summa hyresintäkter		2 607	2 512
Övriga rörelseintäkter			
Resultat fastighetsförsäljningar	2	60	251
Mediaintäkter		56	45
Försäljningsintäkter		281	296
Övriga intäkter		133	169
Summa övriga rörelseintäkter		530	760
Summa rörelsens intäkter		3 137	3 273
Fastighetskostnader			
Förvaltningsarvode/-kostnader		-589	-447
Mediakostnader	3	-366	-365
Drift- och skötselkostnader		-329	-316
Fastighetsunderhåll		-183	-236
Försäljningskostnader		-279	-305
Summa fastighetskostnader		-1 745	-1 669
Övriga kostnader			
Kostnader inhyrda lokaler		-4	-17
Utvecklingskostnader		-32	-45
Summa övriga kostnader		-36	-62
Resultat före avskrivningar		1 356	1 542
Avskrivningar		-935	-904
RÖRELSERESULTAT		421	638
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-55	-98
Summa finansiella intäkter och kostnader		-55	-98
ÅRETS RESULTAT		367	540

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5,11	8 358	7 866
Byggnadsinventarier	5	4 020	3 195
Markanläggning	6	344	201
Mark	6,11	1 468	1 468
Hysesgästanpassningar	7	567	704
Konst	9	64	62
Pågående nyanläggningar	8	7 274	6 246
Summa materiella anläggningstillgångar		22 094	19 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	10	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		22 098	19 7456
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten/Varulager		74	12
Fordringar			
Hysesfordringar	12	153	53
Kundfordringar		7	8
Fordran koncerninterna		41	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106	120
Övriga fordringar		253	210
Summa fordringar		559	433
Kassa och bank (koncernkonto)		85	729
Summa omsättningstillgångar		718	1 174
SUMMA TILLGÅNGAR		22 816	20 919



BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital		2 167	2 167
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 550	2 245
Årets resultat		367	540
Summa fritt eget kapital		2 917	2 785
Summa eget kapital		5 084	4 952
Avsättningar	15	99	122
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13	15 069	12 921
Summa långfristiga skulder		15 069	12 921
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		871	780
Skuld koncerninterna		20	56
Räntebärande skulder	13	805	1 026
Övriga kortfristiga skulder		30	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	838	1 055
Summa kortfristiga skulder		2 564	2 923
Summa avsättningar och skulder		17 732	15 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 816	20 919
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		367	540
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		935	904
Vinst vid avyttringar av fastigheter		-62	-251
Förändring i avsättningar	15	-23	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		1 217	1 208
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Förändring av pågående arbeten/varulager		-62	4
Förändring av kortfristiga fordringar		-126	239
Förändring av kortfristiga skulder		-265	119
		362	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		764	1 570
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 161	-2 944
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		62	277
Kontantreglerade investeringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 099	-2 667
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	13	1 927	1 935
Utbetald utdelning		-235	-235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 692	1 700
Årets kassaflöde		-643	602
Likvida medel vid årets början		729	127
Likvida medel vid årets slut		85	729



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i mkr om inte annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt kommunallagen, lag om kommunal redovisning och rekommendationer från Rådet för Kommunal Redovisning, RKR.

Värdering och redovisning av fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar upptas till det belopp varmed de efter individuell prövning beräknas inflyta.

Skulder och avsättningar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningarna enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och beräknade anskaffningens nyttjandeperiod.

För anläggningstillgångarna tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader

Stomme	100 år
Fasad	50 år
Fönster	30 år
Yttertak	30 år
Stammar	30 år

Markanläggning 30 år

Byggnadsinventarier

Installationer	20 år
Stomkomplettering	20 år
IT & Styrssystem	10 år
Hyresgästpassningar	3–10 år

Inga avskrivningar sker på mark respektive lös konst.

Byggnader, mark och övrig fast egendom

Anläggningstillgångarna upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande investeringar och med avdrag för avskrivningar enligt plan.

Pågående nyanläggning

Nedlagda kostnader för ny- till- eller ombyggnader av fastigheter redovisas som pågående nyanläggningar till dess att de tas i drift.

Den del av investeringarna som utgör underhåll kostnadsförs.

Uppskattningar och bedömningar

I årsbokslutet har ej aktiverbara projektutgifter identifierats och kostnadsförts i enlighet med koncerngemensam redovisningsrutin "Rutin gränsdragning mellan drift- och investeringsredovisning". Upparbetade, men ej fakturerade projektutgifter, har redovisats som projektutgifter per bokslutsdagen (upplupna projektutgifter) och är gjord utifrån erfarenhetsmässig bedömning.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING

	2017		2016	
Rörelseintäkter Stockholms läns landstings förvaltningar	1 906	62%	1 907	63%
Rörelseintäkter Stockholms läns landstings bolag	748	24%	661	22%
Rörelseintäkter övriga kunder	423	14%	454	15%
Summa rörelsens intäkter exkl. fastighetsförsäljningar	3 077	100%	3 022	100%
Resultat fastighetsförsäljningar	60		251	
Summa rörelsens intäkter	3 137		3 273	

NOT 2 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

	2017	Avyttrad m ² BTA	2016	Avyttrad m ² BTA
Försäljningsintäkter				
Fastigheter	56	0	273	0
Bostadsrätter	7	144	4	87
	62	144	277	87
Försäljningskostnader				
Fastigheter	-2		-26	
Bostadsrätter	0		0	
	-2		-26	
Bokfört värde sålda fastigheter				
Fastigheter	0		0	
Bostadsrätter	0		0	
	0		0	
Resultat från fastighetsförsäljningar	60		251	

NOT 3 MEDIAKOSTNADER

	2017	2016
El	-199	-187
Värme	-121	-127
Vatten	-18	-19
Övrigt	-29	-32
Summa mediakostnader	-366	-365

NOT 4 FINANSIELLA KOSTNADER

	2017	2016
Räntekostnad Stockholms läns landsting	-188	-203
Kreditivräntor	127	105
Ränteintäkt	7	0
Summa finansiella kostnader	-55	-98

NOT 5 BYGGNADER, BYGGNADSINVENTARIER

	2017	2016
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	13 112	12 694
Omklassificeringar	0	4
Färdigställda projekt	827	414
Försäljningar/avaktivering	-15	0
Utgående anskaffningsvärde	13 923	13 112

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-5 246	-4 937
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar/avaktivering	7	0
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-327	-309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 565	-5 246

Planenligt restvärde byggnader (exklusive Hyresgästpassningar) 8 358 7 866

Byggnadsinventarier inkl fastighetsnät

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	6 007	5 176
Omklassificeringar	0	23
Färdigställda projekt	1 213	808
Försäljningar/avaktivering	-1	0
Utgående anskaffningsvärde	7 220	6 007

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-2 812	-2 479
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar/avaktivering	1	0
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-389	-332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 200	-2 812

Planenligt restvärde byggnadsinventarier 4 020 3 195

Summa byggnader och byggnadsinventarier 12 378 11 061

NOT 6 MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2017	2016
Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	287	227
Omklassificeringar	0	0
Färdigställda projekt	159	59
Försäljning/avaktivering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	446	287

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-86	-72
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-16	-13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102	-85

Planenligt restvärde markanläggningar 344 201

Mark

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 468	1 468
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 468	1 468

Summa mark och markanläggningar 1 812 1 669

NOT 7 HYRESGÄSTANPASSNINGAR

	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	3 705	3 623
Omklassificeringar	0	0
Färdigställda projekt	59	88
Försäljningar/avaktivering	-3	-4
Utgående anskaffningsvärde	3 761	3 705

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-3 002	-2 757
Omklassificeringar	-	-
Försäljningar/avaktivering	2	2
Årets avskrivningar	-195	-247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 195	-3 002

Planenligt restvärde hyresgästpassningar 567 704

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR AVSEENDE BYGGNADER, BYGGNADSINVENTARIER OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	6 246	4 488
Årets anskaffningar	3 288	3 126
Under året färdigställda projekt	-2 260	-1 369
Utgående anskaffningsvärde	7 274	6 246



NOT 9 KONST

	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Inngående anskaffningsvärde	62	62
Omklassificeringar	0	0
Årets aktiveringar	2	0
Utgående anskaffningsvärde	64	62
Planenligt restvärde inventarier	64	62

NOT 10 BOSTADSRÄTTER

	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Inngående anskaffningsvärde	3	3
Utgående anskaffningsvärde	3	3

NOT 11 TAXERINGSVÄRDEN

Fastigheterna är huvudsakligen sjukhusbyggnader, vilka i skatterättsligt avseende utgör specialenheter som är befriade från fastighetsskatt. Därför redovisas inga värden här.

NOT 12 HYRESFORDRINGAR

	2017	2016
Koncerninterna	112	29
Externa	41	24
Utgående balans	153	53

NOT 13 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2017	2016
Stockholms läns landsting	15 874	13 948
	15 874	13 948
Förfallotidpunkt mindre än 1 år från balansdagen	805	1 026
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	3 221	2 741
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	11 848	10 181
	15 874	13 948

NOT 14 EGET KAPITAL

	Bundet Landstingskapital	Fritt Balanserat resultat
Eget kapital 2015-12-31	2 167	2 480
Utdelning		-235
Årets resultat		540
Eget kapital 2016-12-31	2 167	2 785
Utdelning		-235
Årets resultat		367
Eget kapital 2017-12-31	2 167	2 917

NOT 15 AVSÄTTNINGAR

	2017	2016
Inngående balans	122	107
Årets avsättningar	12	25
lanspråktagande under året	-36	-10
Utgående balans	99	122
Åtagande exploateringsavtal Beckomberga	32	67
Omkostnader Patienthotellet Karolinska i Solna	2	2
Omkostnader Patienten Karolinska Solna	25	24
Exploateringsbidrag till Huddinge kommun	12	12
Åtagande exploateringsavtal Huddinge kommun	15	15
Övrigt	13	1
	99	122

Avsättningar avser uppskattade projektkostnader, fastighetsförsäljningsomkostnader samt tvister.

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017	2016
Förutbetalda hyresintäkter	640	619
Upplupna driftkostnader	13	18
Upplupna räntekostnader	35	37
Övriga upplupna kostnader	149	382
Utgående balans	838	1 056

Stockholm den 22 februari 2018

Paul Lindquist
Styrelsens ordförande Locum AB

Gunnel Forsberg
Verkställande direktör Locum AB

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Landstingsfastigheter Stockholms fastigheter bedöms uppgå till 26,6 miljarder kronor (24,9) med värdetidpunkt den 31 December 2017. Fastigheter som ska säljas är inte värderade detta år, utan föregående års värde används.

Fastighetsvärdering

Stockholms läns landsting har valt att inte tillämpa IFRS:s standarder (International Financial Reporting Standard). Därmed kommer inte eventuella värdeförändringar att redovisas i resultaträkningen.

Onoterade bolag samt offentliga verksamheter kan välja att frivilligt tillämpa regelverket.

Fastighetsbeståndet i Landstingsfastigheter Stockholm värderades senast inför årsskiftet 2016/2017. Inför årsskiftet 2017/2018 har en ny fastighetsvärdering genomförts. För att få kontinuitet värderas fastigheterna sedan 2003 enligt samma grundläggande principer.

Värderingen är en kombination av extern och intern värdering där fastighetsbeståndet är indelat i sex kategorier. Dessa baseras på fastighetens användning gällande universitets- och akutsjukhus, närsjukhus, behandlingshem och liknande samt naturbruksgymnasier. Därtill finns kategorier för fastigheter belägna i innerstaden med blandad användning respektive centralt belägna försäljningsobjekt.

Fastigheter som ska säljas har ej värderats internt utan kommer att värderas externt inför försäljning.

Värderingsmetod

Vid värdebedömningen har kassaflödesmetoden använts. Metoden innebär att framtida förväntade betalningsströmmar under kalkylperioden analyseras. Marknadsvärdet beräknas genom att respektive års driftnetto under kalkylperioden nuvärdesberäknas med hjälp av antagen kalkylränta till värdetidpunkten. Därtill adderas nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet har bedömts genom att driftnettot vid kalkylperiodens slut divideras med bedömt direktavkastningskrav sista kalkylåret. Varje fastighet har värderats individuellt.

Antaganden

Följande antaganden och förutsättningar har legat till grund för värderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen har antagits till 2 procent per år under kalkylperioden.
- Hyresintäkterna har baserats på befintliga hyreskontrakt. Hyresavtalens indexering har bedömts individuellt för respektive lokaltyp.
- Vakansgraden har bedömts utifrån ett långsiktigt perspektiv baserat på erfarenhet för de specifika fastigheterna. För de fastigheter där den totala lokalarean hyrs ut till en hyresgäst har antagande om en långsiktig vakansgrad under kalkylperioden gjorts för respektive fastighet.
- Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån befintlig statistik och erfarenhet. Kostnaderna varierar beroende på typ av fastighet och fastighetens ålder.
- Kostnadsutvecklingen för drift och underhåll har i normalfallet bedömts följa inflationen.
- Kalkylräntan har bedömts utifrån fastighetstyp, läge, standard och hyressituation.
- Direktavkastningskravet har baserats på erfarenhet från genomförda transaktioner och marknadsutveckling för respektive område.
- Några övervärden i framtida projekt har inte medräknats.
- Värdetidpunkten är den 31 December 2017.

Bedömt marknadsvärde

Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet för beståndet uppgår till 26,6 miljarder kronor (24,9), vilket motsvarar ett övervärde på 11,9 miljarder kronor (11,5) i förhållande till bokfört värde. Det totala bokförda värdet per den 31 December 2017 uppgår till 14,8 miljarder kronor (13,4).

I följande tabell redovisas bedömt marknadsvärde respektive bokfört värde per kategori.

Kategori	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr
Universitetssjukhus och akutsjukhus	20 497	10 734
Närsjukhus	1 350	1 599
Centrat belägna fastigheter, blandad användning	3 545	1 571
Behandlingshem m.m.	992	746
Övrigt	246	101
Totalt	26 630	14 751



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvaltningsområde Karolinska Universitetssjukhuset

Kommun	Fastighet	Populärnamn	BTA m ²
Huddinge kommun	Medicinaren 5	Huddinge sjukhusområde	420 724
Huddinge kommun	Medicinaren 8	Rättsspsyk	6 980
Solna Stad	Haga 3:18	Karolinska sjukhusområdet	1 210
Solna Stad	Haga 4:17	Karolinska sjukhusområdet	31 228
Solna Stad	Haga 4:18		331 744
Solna Stad	Haga 4:34		
Summa			791 886

Förvaltningsområde Södersjukhuset

Kommun	Fastighet	Populärnamn	BTA m ²
Stockholms Stad	Södersjukhuset 10	Södersjukhuset	242 423
Summa			242 423

Förvaltningsområde Danderyd/Norrtälje

Kommun	Fastighet	Populärnamn	BTA m ²
Danderyds kommun	Sjukhuset 5	Danderyds sjukhus	219 692
Danderyds kommun	Sjukhuset 6	Danderyds sjukhus	6 868
Norrtälje kommun	Lasarettet 1	Norrtälje sjukhus	31 264
Summa			257 825

Förvaltningsområde S:t Göran/Södertälje

Kommun	Fastighet	Populärnamn	BTA m ²
Stockholms Stad	Gångaren 12	S:t Görans sjukhus	120 570
Södertälje kommun	Persikan 1	Södertälje sjukhus	84 266
Södertälje kommun	Persikan 2	Södertälje sjukhus	190
Södertälje kommun	Persikan 3	Södertälje sjukhus	
Summa			205 026

Förvaltningsområde Sjukhus Nord

Kommun	Fastighet	Populärnamn	BTA m²
Stockholms Stad	Beckomberga 1:1	Bromma Sjukhus	39 776
Järfälla kommun	Jakobsberg 18:11	Jakobsbergs Sjukhus	25 482
Stockholms Stad	Tegelbruket 4	S:t Eriks sjukhus	31 563
Österåkers kommun	Husby 3:35	Husby Gärd	920
Stockholms Stad	Glaven 6	Kungsholmen BUP	1 651
Stockholms Stad	Glaven 8	Stadshagsgården	10 152
Stockholms Stad	Glaven 12	Stadshagsvägen 7	2 494
Stockholms Stad	Ingulv 1	Spånga familjecentral	965
Stockholms Stad	Sabbatsberg 16	Sabbatsbergs sjukhus	84 602
Sollentuna kommun	Tabletten 1	Sollentuna sjukhus	43 160
Upplands Väsby kommun	Hammarby 1:2	Löwenströmska sjukhuset	56 644
		Summa	297 409

Förvaltningsområde Sjukhus Syd

Kommun	Fastighet	Populärnamn	BTA m²
Haninge kommun	Söderbymalm 3:241	Ankarets behandlingshem	6 213
Huddinge kommun	Kromosomen 1	Helix	17 300
Stockholms Stad	Borrsvängen 9	Lindegården	1 790
Stockholms Stad	Dalen 2	Dalens sjukhus	39 236
Haninge kommun	Söderbymalm 3:401	Handens Närsjukhus	30 083
Nacka kommun	Sicklaön 202:1	Nacka Närsjukhus	49 241
Stockholms Stad	Vattenpasset 14	Rosenlunds sjukhus	57 792
Stockholms Stad	Ytterö 1	Ytterö behandlingshem	5 639
Haninge kommun	Västerhaninge-Berga 7:8	Berga naturbruksgymnasium	19 236
Haninge kommun	Stav 1:24	Berga naturbruksgymnasium	
Stockholms Stad	Grimman 2	Wollmar Yxkullsgatan 27, Stockholm	7 839
Stockholms Stad	Grimman 3	Wollmar Yxkullsgatan 25, Stockholm	18 133
Stockholms Stad	Pilträdet 8	Serafens vårdcentral	9 774
Stockholms Stad	Asplunden 7	Landstingshuset	14 788
Stockholms Stad	Asplunden 6	Landstingshuset	
Stockholms Stad	Provröret 16	Örnsbergs behandlingshem	2 183
Stockholms Stad	Riset 11	Vita Bergens ungdomshem	1 3814
		Summa	280 628

LFS TOTALT**2 075 197**



locum.se



Locum förvaltar två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter åt vår ägare
Stockholms läns landsting. Bland hyresgästerna dominerar sjukvården i länet.
Vår vision är att vara en av Sveriges bästa fastighetsförvaltare 2020!