

Månadsrapport januari – september samt januari – oktober 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm

Ärendet

I ärendet redovisas månadsrapport januari – oktober 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm.

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att godkänna månadsrapport januari – september samt januari-oktober 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm.



Anette Henriksson
Verkställande direktör

Bilagor

1. Månadsrapporter för Locum AB
2. Månadsrapporter för Landstingsfastigheter Stockholm

Delges:

Akten



Locum AB

Månadsrapport

September 2018

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Ekonomi	4
2.1	Resultatutveckling och prognos	4
2.2	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans	5
2.3	Investeringar	5
3	Verksamhet	6
3.1	Produktion.....	6
4	Personal och utbildning	8
4.1	Bemannning	8
5	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	10
6	Ledningens åtgärder	11

Bilagor

Bilaga 1: 8300-LOC_C-investeringar

1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 15 mkr, vilket är 10,4 mkr högre än budget för samma period.

Prognosen för helåret uppgår till 9 mkr, vilket innebär att resultatkravet bedöms uppnås.

2 Ekonomi

2.1 Resultatutveckling och prognos

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Försäljning av fastighetstjänster	185	169	16	156	18,6	255	226	29	223
Förvaltningsarvode	86	87	-1	86	-0,3 %	115	116	-1	115
Övriga intäkter	0	2	-2	0	-87,5 %	0	3	-3	0
Verksamhetens intäkter	271	257	14	243	11,5 %	370	344	26	338
Bemanningskostnader	-209	-205	-4	-197	6,3 %	-292	-273	-19	-263
- varav inhyrd personal	-16	-5	-11	-15	4,9 %	-24	-6	-18	-24
Lokal- och fastighetskostnader	-14	-14	0	-14	-0,4 %	-20	-19	-1	-17
Övriga kostnader	-24	-26	2	-28	-12,9 %	-37	-35	-2	-34
Verksamhetens kostnader	-247	-245	-2	-238	3,7 %	-349	-327	-22	-315
Avskrivningar	-2	-2	0	-2	-11,1 %	-3	-2	-1	-3
Finansnetto	-7	-6	-1	-5	27,3 %	-9	-8	-1	-17
Justering pension mm.	0	0	0	0		0	0	0	9
Resultat**	15	4,6	10,4	-3		9	7	2	12,6

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner

Avvikelse utfall i jämförelse med periodiserad budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker från budget med 16 mkr vilket beror på att intäkterna för tidskrivning i projekt är högre än budget pga god framdrift i projekten, framdriften får också en positiv effekt på o8 påslaget.
- Inhyrd personal avviker med 11 mkr då vakanser inte kunnat fyllas med egen personal vilket medfört ett fortsatt behov av inhyrd personal.

Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum tidigare valt att ha inhyrd personal istället för egen och där skiftet mellan inhyrd personal och egen personal succesivt nu har påbörjats.
- Försäljning av fastighetstjänster skiljer sig åt vilket beror dels på höjt timpris samt att investeringsprojekten har en bra framdrift.

Prognos i jämförelse med budget

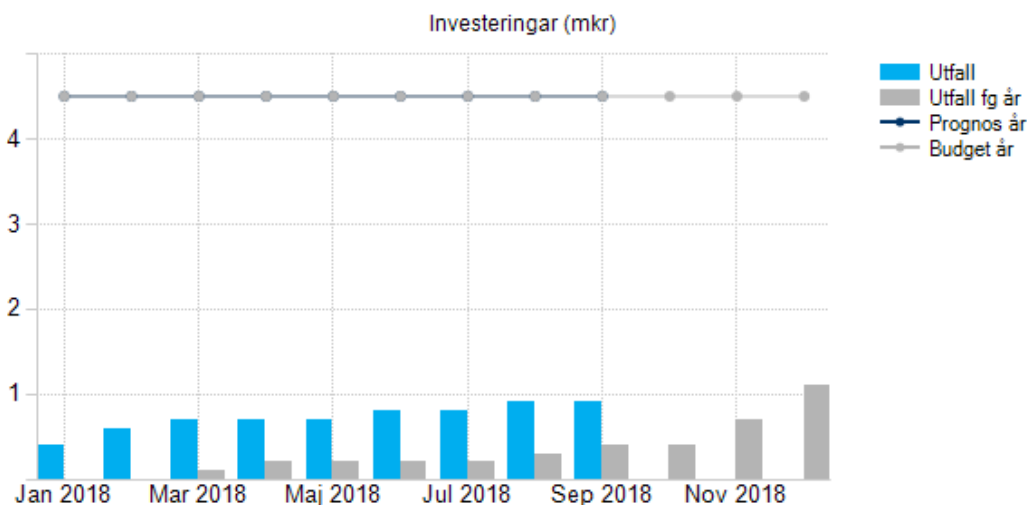
- Försäljning av fastighetstjänster skiljer sig åt vilket beror dels på höjt timpris samt att investeringsprojekten har en bra framdrift som får en positiv påverkan på o8 påslaget.

- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum tidigare valt att ha inhyrd personal istället för egen personal som en följd av bland annat tidigare aviserade fastighetsförsäljningar för att inte skapa övertalighet hos personalen. Fastighetsförsäljningarna är nu framflyttade i tiden samt att investeringsprojekten har god framdrift vilket också medför ett ökat behov av personal för bland annat överlämnade fasen.

2.2 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall 2018	Prognos 2018	Budget 2018	Budget 2019
Ett resultat i balans	Bedöms uppnås	15	9	7	7
Summa		15	9	7	7

2.3 Investeringar



Prognos i jämförelse med årets budget

- Prognosen avviker inte från budgeten.

3 Verksamhet

3.1 Produktion

Årets nio första månader har fortsatt präglats av fullt fokus på förvaltningsuppdraget och genomförandet av ett stort antal byggprojekt i landstingets vårdfastigheter.

I det långsiktiga arbetet med att stärka relationen till kunderna och öka kundnöjdheten fortsätter arbetet i enlighet med den förvaltningsmodell som införts.

Förvaltningsarbetet innebär att vi arbetar systematiskt med löpande förbättringar av driften och skötseln av fastigheterna. Det handlar om att tydliggöra mål och förväntade leveranser och samtidigt stärka samarbetet med våra kunder och få nöjdare kunder.

Under Locums nya vd har bolaget också påbörjat en utvecklingsresa som handlar om medarbetarens betydelse, samverkan och medansvar i en alltmer digital värld. Det innebär ett behov av fokus i verksamheten för att nå större framgång, men också att företagskulturen behöver utvecklas för att möta de framtida utmaningar som väntar. Målet med utvecklingsarbetet är nöjdare kunder, attraktivare arbetsplats och framtida vårdfastigheter.

Locums affärsplan (bolagsövergripande verksamhetsplan) innehåller fem strategiska mål. De strategiska målen i affärsplanen utgår från SLL:s mål och vision och bidrar till att landstinget når uppsatta mål.

Nedan redogörs för verksamheten under perioden kopplad till respektive mål.

Strategiskt mål - 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 för att säkerställa att vi bedriver en kostnadseffektiv och affärsmässig verksamhet i syfte att skapa värde för ägare och kunder.

Strategiskt mål - 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 väl genomförda byggprojekt.

Strategiskt mål - Väl genomförda projekt

Locum planerar och genomför kvalitetssäkrade lokalanpassningsprojekt och andra byggprojekt som överenskommit och fastställts tillsammans med våra kunder och ägare.

Det uppnår vi genom att genomföra byggprojekt med fokus på så låga byggkostnader som möjligt och med en slutprodukt till rätt kvalitet och uppgjord leveranstid.

Här följer ett axplock av klara leveranser under perioden:

- I januari invigdes ett nytt kök på Södersjukhuset. Det nya köket på 1 070 kvadratmeter gör det möjligt att laga patientmåltider från grunden på sjukhuset.
- I februari öppnades Närakut Danderyd. På den nya närakuten kan vuxna och barn få hjälp med akuta sjukdomar och olycksfall.
- I mars togs den nya försörjningsbyggnaden (innehållande bl a godsmottagning och sop- och tvättsug) på Södersjukhuset i bruk.
- I maj öppnade den nya närakuten på Södertälje sjukhus.
- På S:t Görans sjukhus har tidigare administrativa lokaler byggts om till tjugo vårdplatser för psykiatrisk heldygnsvård.
- På Karolinska Universitetssjukhuset, Solna, har en dagoperativ verksamhet öppnat. Lokalerna är kompletta med pre- och post-operationsavdelning där patienterna får gå hem efter kirurgin samma dag.
- På Karolinska Universitetssjukhuset, Huddinge, har den första av två nya BB- och förlossningsenheter blivit klara.
- På Rosenlunds sjukhus har det färdigställts och invigts en ny närakut.
- Tre byggnader på Södersjukhuset har preliminärt certifierats med Miljöbyggnad Guld.

Strategiskt mål - Effektivt miljöarbete

Vårt långsiktiga mål är att vara klimatneutrala år 2030 och minimera negativ påverkan på miljö och hälsa. Det uppnår vi genom tydliga miljömål och att miljöarbetet är integrerat i ordinarie verksamhet.

I Locums miljöplan 2018 (2017-2030) beskrivs miljömålen – på kort och lång sikt – samt strategier och åtgärder för att nå målen. Miljöplanen uppdateras årligen.

Strategiskt mål - Nöjda och stolta medarbetare

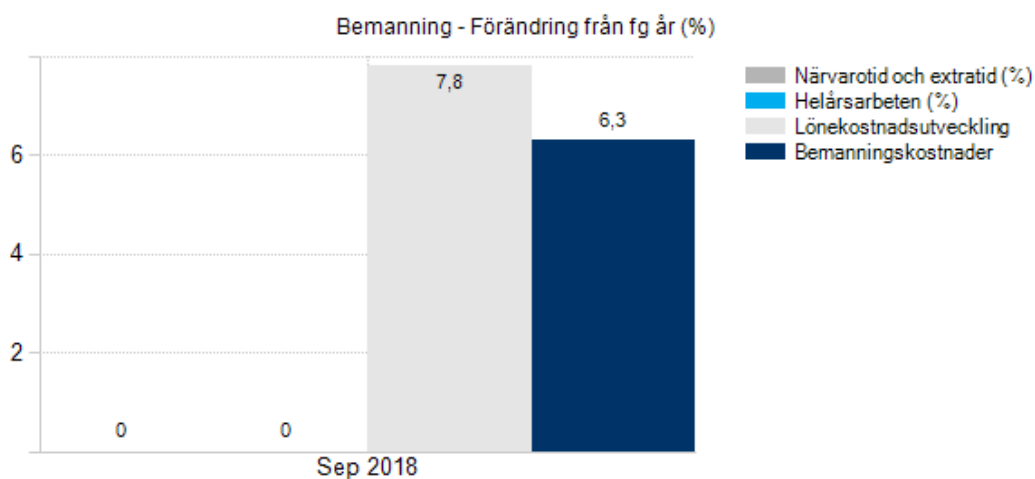
Genom att vara ledande på förvaltning av vårdfastigheter och projektledning av komplexa byggprojekt är vi en attraktiv arbetsgivare med stolta och kompetenta medarbetare.

Det får vi genom ett bra ledar- och medarbetarskap, ett systematiskt arbetssätt, en god arbetsmiljö, utvecklande arbetsuppgifter och en företagskultur med tydliga mål och ledord.

Den årliga medarbetarundersökningen NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) genomförs under perioden september-oktober. Resultatet presenteras under november.

4 Personal och utbildning

4.1 Bemanning



Helårsarbetare	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Bemanning - Helårsarbeten	280	270	10	280	0%	280	270	10	276

Avvikelse helårsarbeten och kostnadsutveckling i jämförelse med föregående år

- Antalet helårsarbetare är samma som tidigare år där skiftet mellan egen personal och bemanningsplanen pågår. Bemanningsplanen som tidigare användes där balans skulle uppnås mellan att ha erforderlig personalstyrka för att driva projekt och förvaltning men inte skapa en övertalighet vid de aviserade fastighetsförsäljningarna.
- Bemanningskostnaderna har ökat till följd av att vissa tjänster inte ersätts med egen personal utan istället har inhyrd personal köpts in för att täcka personalbehovet och där behov av inhyrd personal kvarstår.

Avvikelse helårsarbeten i jämförelse med periodiserad budget

- Antalet helårsarbetare har ökat som en följd av bemanningsplanen inte längre gäller utan där egen personal skall rekryteras istället för att täcka upp vakanserna med inhyrd personal.

Prognos helårsarbeten i jämförelse med budget

- Prognosen har skrivits upp till följd av en ändrad inriktning där egen personal skall anställas istället för att använda sig av inhyrd personal för att täcka vakanserna.

5 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

Den höga personalomsättningen under 2017 kommer delvis påverka verksamhetsåret. Kompetensöverföring och kompetensglapp kan bidra till att vissa mål i ex. vis verksamhetsplaner senareläggs. Omfattande utbildningsbehovskartläggning genomförs därför under året.

Pensionsskuldens utveckling kan under vissa förutsättningar påverka att resultatkravet inte uppnås.

De nya timpriserna för bl.a. projektledare som beslutades 2017 kommer ge högre intäkter under året.

6 Ledningens åtgärder

Ledningen fokuserar på Locums kärnuppdrag – att genomföra de strategiska fastighetsinvesteringarna samt att säkra driften i de fastigheter Locum förvaltar.

Ledningen gör bedömningen att resultatkravet på 7 mkr kommer minst att uppnås.

Åtgärder för ökad driftsäkerhet vid landstingets sjukhus har arbetats in i budgetunderlaget för 2019 och investeringsplan 2019-2028 som styrelsen beslutade om den 12 april samt 27 september 2018.

Med anledning av effekterna den varma sommaren haft på vårdfastigheterna och verksamheterna lämnades en lägesrapport till Locums styrelse den 27 september 2018.

Landstingsstyrelsen lämnade i augusti 2018 ett uppdrag till landstingsdirektören att ta fram ett kunskapsunderlag med en handlingsplan för hur landstinget ska säkra vården vid extremväder. Locum kommer att bistå i detta arbete.

I övrigt arbetar ledningen efter de affärs- och verksamhetsplaner som fastställts inför 2018.



Locum AB

Månadsrapport

Oktober 2018

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Ekonomi	4
2.1	Resultatutveckling och prognos	4
2.2	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans	5
2.3	Investeringar	5
3	Verksamhet	6
3.1	Produktion.....	6
4	Personal och utbildning	8
4.1	Bemannning	8
5	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	9
6	Ledningens åtgärder	10

Bilagor

Bilaga 1: 8300-LOC_C-investeringar

1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 17,3 mkr, vilket är 13,2 mkr högre än budget för samma period.

Prognosen för helåret uppgår till 9 mkr, vilket innebär att resultatkravet bedöms uppnås.

2 Ekonomi

2.1 Resultatutveckling och prognos

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Försäljning av fastighetstjänster	207	186	21	177	16,9%	255	226	29	223
Förvaltningsarvode	96	96	0	96	-0,3 %	115	116	-1	115
Övriga intäkter	0	2	-2	0	-67,8 %	0	3	-3	0
Verksamhetens intäkter	303	285	18	273	11 %	370	344	26	338
Bemanningskostnader	-234	-227	-7	-218	7,1 %	-292	-273	-19	-263
- varav inhyrd personal	-18	-5	-13	-17	7,2 %	-24	-6	-18	-24
Lokal- och fastighetskostnader	-15	-16	1	-15	2 %	-20	-19	-1	-17
Övriga kostnader	-27	-29	2	-31	-11,6 %	-37	-35	-2	-34
Verksamhetens kostnader	-276	-272	-4	-264	4,6 %	-349	-327	-22	-315
Avskrivningar	-2	-2	0	-2	-10,5 %	-3	-2	-1	-3
Finansnetto	-7	-7	0	-6	31,1 %	-9	-8	-1	-17
Justering pension mm.	0	0	0	0		0	0	0	9
Resultat**	17,3	4,1	13,2	0,9		9	7	2	12,6

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner

Avvikelse utfall i jämförelse med periodiserad budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker från budget med 21 mkr vilket beror på att intäkterna för tidskrivning i projekt är högre än budget pga god framdrift i projekten, Framdriften får också en positivt effekt på 0,8% påslaget.
- Inhyrd personal avviker med 13 mkr då vakanser inte kunnat fyllas med egen personal vilket medfört ett fortsatt behov av inhyrd personal.

Avvikelse utfall i jämförelse med föregående år

- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum tidigare valt att ha inhyrd personal istället för egen och där skiftet mellan inhyrd personal och egen personal succesivt pågår.
- Försäljning av fastighetstjänster skiljer sig åt vilket beror dels på höjt timpris samt att investeringsprojekten har en bra framdrift.
- Bland övriga kostnader har kostnaderna för konsultarvode IT-tjänster ökat då Locum har haft personalomsättning inom IT och behövt stödinsatser samt vidareutvecklat system bl.a. Agresso.

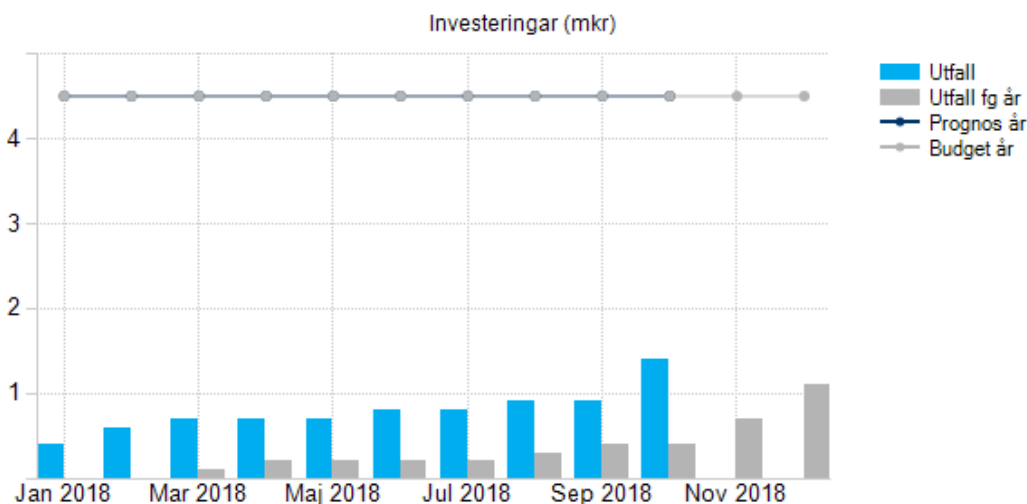
Prognos i jämförelse med budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker positivt mot budget vilket beror dels på höjt timpris dels att investeringsprojekten har bra framdrift vilket ger positiv påverkan på 0,8% påslaget.
- Bemanningkostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum tidigare valt att ha inhyrd personal istället för egen personal som en följd av bland annat tidigare aviserade fastighetsförsäljningar för att inte skapa övertalighet hos personalen. Fastighetsförsäljningarna är nu framflyttade i tiden samt att investeringsprojekten har god framdrift vilket också medför ett ökat behov av personal för bland annat överlämnade fasen.

2.2 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall 2018	Prognos 2018	Budget 2018	Budget 2019
Ett resultat i balans	Bedöms uppnås	17,3	9	7	7
Summa		17,3	9	7	7

2.3 Investeringar



Prognos i jämförelse med årets budget

- Prognosen avviker inte från budgeten. Vissa inventarier bl.a inom IT planeras införskaffas innan årsskiftet.

3 Verksamhet

3.1 Produktion

Årets tio första månader har fortsatt präglats av fullt fokus på förvaltningsuppdraget och genomförandet av ett stort antal byggprojekt i landstingets vårdfastigheter.

I det långsiktiga arbetet med att stärka relationen till kunderna och öka kundnöjdheten fortsätter arbetet i enlighet med den förvaltningsmodell som införts.

Förvaltningsarbetet innebär att vi arbetar systematiskt med löpande förbättringar av driften och skötseln av fastigheterna. Det handlar om att tydliggöra mål och förväntade leveranser och samtidigt stärka samarbetet med våra kunder och få nöjdare kunder.

Under Locums nya vd har bolaget också påbörjat en utvecklingsresa som handlar om medarbetarens betydelse, samverkan och medansvar i en alltmer digital värld. Det innebär ett behov av fokus i verksamheten för att nå större framgång, men också att företagskulturen behöver utvecklas för att möta de framtida utmaningar som väntar. Målet med utvecklingsarbetet är nöjdare kunder, attraktivare arbetsplats och framtida vårdfastigheter.

Locums affärsplan (bolagsövergripande verksamhetsplan) innehåller fem strategiska mål. De strategiska målen i affärsplanen utgår från SLL:s mål och vision och bidrar till att landstinget når uppsatta mål.

Nedan redogörs för verksamheten under perioden kopplad till respektive mål.

Strategiskt mål - 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 för att säkerställa att vi bedriver en kostnadseffektiv och affärsmässig verksamhet i syfte att skapa värde för ägare och kunder.

Strategiskt mål - 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 väl genomförda byggprojekt.

Resultatet från NKI-mätningen som genomförs via fastighetsbaramotern uppgick till 67 (65). Målet för 2018 var 70. Nu kommer resultatet analyseras och åtgärder kommer redovisas i respektive verksamhetsplan för 2019.

Strategiskt mål - Väl genomförda projekt

Locum planerar och genomför kvalitetssäkrade lokalanpassningsprojekt och andra byggprojekt som överenskommit och fastställts tillsammans med våra kunder och ägare.

Det uppnår vi genom att genomföra byggprojekt med fokus på så låga byggkostnader som möjligt och med en slutprodukt till rätt kvalitet och uppgjord leveranstid.

Här följer ett axplock av klara leveranser under perioden:

- I januari invigdes ett nytt kök på Södersjukhuset. Det nya köket på 1 070 kvadratmeter gör det möjligt att laga patientmåltider från grunden på sjukhuset.
- I februari öppnades Närakut Danderyd. På den nya närakuten kan vuxna och barn få hjälp med akuta sjukdomar och olycksfall.
- I mars togs den nya försörjningsbyggnaden (innehållande bl a godsmottagning och sop- och tvättsug) på Södersjukhuset i bruk.
- I maj öppnade den nya närakuten på Södertälje sjukhus.
- På S:t Görans sjukhus har tidigare administrativa lokaler byggts om till tjugo vårdplatser för psykiatrisk heldygnsvård.
- På Karolinska Universitetssjukhuset, Solna, har en dagoperativ verksamhet öppnat. Lokalerna är kompletta med pre- och post-operationsavdelning där patienterna får gå hem efter kirurgin samma dag.
- På Karolinska Universitetssjukhuset, Huddinge, har den första av två nya BB- och förlossningsenheter blivit klara.
- På Rosenlunds sjukhus har det färdigställt och invigts en ny närakut.
- Tre byggnader på Södersjukhuset har preliminärt certifierats med Miljöbyggnad Guld.

Strategiskt mål - Effektivt miljöarbete

Vårt långsiktiga mål är att vara klimatneutrala år 2030 och minimera negativ påverkan på miljö och hälsa. Det uppnår vi genom tydliga miljömål och att miljöarbetet är integrerat i ordinarie verksamhet.

I Locums miljöplan 2018 (2017-2030) beskrivs miljömålen – på kort och lång sikt – samt strategier och åtgärder för att nå målen. Miljöplanen uppdateras årligen.

Strategiskt mål - Nöjda och stolta medarbetare

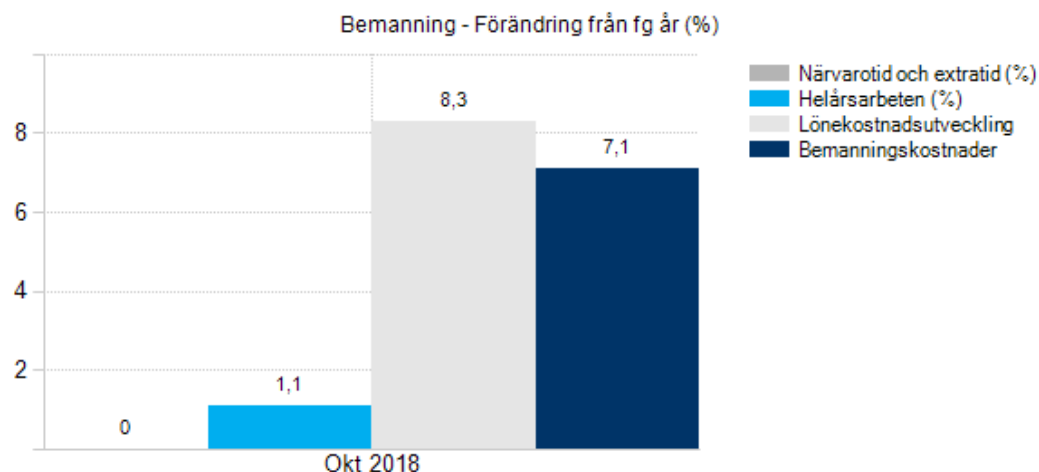
Genom att vara ledande på förvaltning av vårdfastigheter och projektledning av komplexa byggprojekt är vi en attraktiv arbetsgivare med stolta och kompetenta medarbetare.

Det får vi genom ett bra ledar- och medarbetarskap, ett systematiskt arbetssätt, en god arbetsmiljö, utvecklande arbetsuppgifter och en företagskultur med tydliga mål och ledord.

Den årliga medarbetarundersökningen NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) genomförs under perioden september-oktober. Resultatet uppgick till 81 (79) för Locum AB. Målet för 2018 var 79.

4 Personal och utbildning

4.1 Bemanning



Helårsarbetare	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Bemanning - Helårsarbeten	281	270	11	278	1,1%	280	270	10	276

Avvikelse helårsarbeten och kostnadsutveckling i jämförelse med föregående år

- Antalet helårsarbetare har ökat marginellt jämfört med föregående år.

Avvikelse helårsarbeten i jämförelse med periodiserad budget

- Antalet helårsarbetare har ökat som en följd av konsultväxling där egen personal skall rekryteras i möjligaste mån istället för att täcka upp vakanserna med inhyrd personal (konsulter).

Prognos helårsarbeten i jämförelse med budget

- Prognosen har skrivits upp till följd av en ändrad inriktning där vakanser täcks med egen personal istället för användningen av inhyrd personal.

5 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

Den höga personalomsättningen under 2017 kommer delvis påverka verksamhetsåret. Kompetensöverföring och kompetensglapp kan bidra till att vissa mål i verksamhetsplanerna senareläggs. Omfattande utbildningsbehovskartläggning genomförs därför under året.

Pensionsskuldens utveckling kan under vissa förutsättningar påverka att resultatkravet inte uppnås.

De nya timpriserna för bl.a. projektledare som beslutades i slutet av 2017 kommer ge högre intäkter under året .

6 Ledningens åtgärder

Ledningen fokuserar på Locums kärnuppdrag – att genomföra de strategiska fastighetsinvesteringarna samt att säkra driften i de fastigheter Locum förvaltar.

Ledningen gör bedömningen att resultatkravet på 7 mkr kommer minst att uppnås.

Åtgärder för ökad driftsäkerhet vid landstingets sjukhus har arbetats in i budgetunderlaget för 2019 och investeringsplan 2019-2028 som styrelsen beslutade om den 12 april samt 27 september 2018.

Med anledning av effekterna den varma sommaren haft på vårdfastigheterna och verksamheterna lämnades en lägesrapport till Locums styrelse den 27 september 2018.

Landstingsstyrelsen lämnade i augusti 2018 ett uppdrag till landstingsdirektören att ta fram ett kunskapsunderlag med en handlingsplan för hur landstinget ska säkra vården vid extremväder. Locum kommer att bistå i detta arbete.

I övrigt arbetar ledningen efter de affärs- och verksamhetsplaner som fastställts inför 2018.

Det mycket höga och positiva resultatet från medarbetarundersökningen föranleder inga särskilda åtgärder på övergripande nivå. Däremot finns det enskilda enheter som behöver upprätta handlingsplaner.

Resultatet från årets kundundersökning, NKI, visade återigen en ökning av kundnöjdheten. Under de senaste åren har kundnöjdheten ökat med 7 enheter till 67. Årets mål om 70 innebär att målets inte uppnåddes. Åtgärder kommer inarbetas i respektive verksamhetsplan för 2019-2020.



Landstingsstyrelsen/Landstingsfastigheter

Månadsrapport

September 2018

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Ekonomi	4
2.1	Resultatutveckling och prognos	4
2.2	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans	8
2.3	Investeringar	9
3	Verksamhet	10
3.1	Produktion.....	10
4	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	11
5	Ledningens åtgärder	12

Bilagor

Bilaga 1: Investuppföljn_180930 Slutlig

1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 636 mkr, vilket är 323 mkr högre än periodiserad budget.

De största posterna som bidragit till det högre resultatet är två fastighetsförsäljningar som bidragit med reavinster om totalt 257 mkr. Vidare ligger utfallet för kapitalkostnader högre än budgeterat. I motsats ligger utfallet på förvaltningskostnaderna lägre än budget. Anledningen är bl.a. att investeringsutgifter som ej är aktiverbara har kostnadsförts.

2 Ekonomi

2.1 Resultatutveckling och prognos

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Hysesintäkter	2 019	1 978	41	1 947	3,7 %	2 704	2 640	64	2 607
Fastighetsservice	222	204	18	240	-7,7 %	308	271	37	337
Erhållna bidrag									
Övriga bidrag	14	87	-73	105	-86,3 %	141	116	25	125
- varav ers. omställningskostnad	14	86	-72	105	-86,3 %	141	115	26	125
Övriga intäkter	9	0	9	22	-57,6 %	12	0	12	8
Verksamhetens intäkter	2 265	2 268	-3	2 314	-2,1 %	3 164	3 027	137	3 078
Förvaltningskostnader	-315	-213	-102	-288	9,6 %	-532	-284	-248	-589
Mediakostnader	-276	-278	2	-253	9,1 %	-410	-375	-35	-366
Drift och skötsel	-268	-246	-22	-212	26,6 %	-409	-340	-69	-329
Löpande underhåll	-115	-99	-16	-91	25,6 %	-205	-200	-5	-183
Övriga kostnader	-193	-182	-11	-232	-16,7 %	-274	-243	-31	-323
Verksamhetens kostnader	-1 167	-1 018	-149	-1 076	8,5 %	-1 830	-1 443	-387	-1 789
- varav omställningskostnader ***	-14	-86	72	-104	-86,6 %	-141	-115	-26	-125
Avskrivningar	-705	-843	138	-701	0,6 %	-1 009	-1 124	115	-927
Finansnetto	-13	-94	81	-52	-75,1 %	-32	-125	93	-55
Resultat före reavinst/förlust	379	314	65	485	-21,8 %	293	335	-42	307
Reavinst/förlust	257	0	257	47		257	0	257	60
Resultat**	636,4	313,7	322,7	532,5		550	334,9	215,1	366,8

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner

*** Omställningskostnader inklusive avskrivningskostnader

Avvikelse utfall i jämförelse med periodiserad budget

Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkter följer budget, utfallet ligger knappt 2 % högre än periodiserad budget. De högre intäkterna beror främst på ökade parkeringsintäkter, detta i samband med att en ny leverantör, Apcoa, tagit över driften av parkeringarna jan 2018. Utfallet för parkeringsintäkterna är 74 mkr, vilket ligger 17 mkr över budgeterade 56 mkr. Vidare har det tillkommit hyresavtal som inte var aktuella vid tillfället för budgetering.
- De ökade intäkterna för fastighetsservice förklaras främst av en högre försäljning av 80-projekt mot vad som antagits i budget. Utfallet för intäkter från 80-projekt är 31 mkr, vilket är nästan 18 mkr över budget på 13 mkr. De ökade intäkterna beror på att posten är svår att budgetera och budgeteras utifrån försiktighetsprincipen.

- Övriga bidrag har ett utfall på 14 mkr, vilket är 72 mkr lägre än periodiserad budget på 87 mkr. Differensen består i att vi inte har sökt omställningsbidrag i samma takt som budgeterat. Bidraget är budgeterat i lika tolfte delar medans kostnaderna istället uppstår sporadiskt över året.

Verksamhetens kostnader

- Utfallet för förvaltningskostnader ligger 102 mkr över periodiserad budget med ett utfall på 315 mkr mot budgeterat 213 mkr. De högre kostnaderna förklaras av kostnadsförda investeringsutgifter och avser utgifter som inte är aktiverbara. Totalt är det 178 mkr som har kostnadsförts fördelat på åtta olika investeringsprojekt lokaliserade på Södersjukhuset och Danderyds sjukhus. Vidare har omställningskostnaderna inte arbetats upp i takt enligt budget och har ett utfall på 72 mkr lägre kostnader mot budget.
- Mediakostnaderna följer budget och har ett utfall på 276 mkr, 2 mkr (ca 3%) under periodiserad budget på 278 mkr. Vi har hittills i år haft 11 mkr lägre kostnader för fjärrvärme än budgeterat vilket är väderrelaterat. Det kan finnas viss släpning i utfallet och kostnader för kyla kan höja utfallet efter den varma sommaren. För posten fastighetsel och verksamhetsel ligger kostnaderna 5 mkr över budgeterade 153 mkr med 159 mkr. Försörjningskvarteret på Södersjukhuset som driftsattes i början på 2018 har en högre förbrukning än antaget samt el säljs vidare till NKS i högre grad än antaget i budget. Ett mildare klimat har samtidigt hållt nere övriga befintliga elkostnader vilket gjort att differensen mot budget inte är större.
- Utfallet för drift och skötsel ligger 22 mkr över periodiserad budget. Det är framförallt posten för skadegörelse och åverkan som drar ner utfallet med kostnader 22 mkr över budgeterat. De enskilt största kostnaderna är en garagebrand på Bromma samt skador på Danderyd som uppstod efter skyfall sommaren 2016 som inte gick på försäkringen utan nu kostnadsförts, båda summerar totalt till 7 mkr. Vidare låg inte kostnader för hyra av ny reservkraft på Södersjukhuset med i budget, en kostnad som hittills i år uppgår till ca 5 mkr.
- Utfallet för löpande underhåll är 16 mkr över periodiserad budget. Flera fastigheter har gått över budget, dock räknar de flesta med att hålla årsbudget. Några sjukhus, däribland Nacka, Dalen och Handen har underhållsbehov som överskrider deras budget.

Kapitalkostnader

- Avskrivningarna har ett utfall på 705 mkr, vilket är 138 mkr lägre mot periodiserad budget på 843 mkr. De lägre avskrivningarna beror på försening i projekten samt att vissa projekt skrivs av med annan och längre avskrivningsperiod än budgeterat.
- De finansiella kostnaderna ligger över budget med 81 mkr. Låneportföljens genomsnittsränta har sänkts sedan budgeteringstillfället. Aktuell snittränta är 1,0 %.

Reavinst

- Vi budgeterar inte för reavinst i budgeten enligt försiktighetsprincipen. Utfallet avser reavinsten från två fastighetsförsäljningar. Det är fastigheterna Glaven 8 (Stadshagsgården) på Kungsholmen och Riset 11, (Vita bergens behandlingshem) som såldes i maj respektive juli. Försäljningslikvid för Glaven 8 uppgick till 261 mkr, för Riset 11 uppgick den till 45 mkr. Efter försäljningskostnader och utträngning av fastigheternas bokförda värden resulterar försäljningarna i en reavinst på totalt 257 mkr.

Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna har ökat med knappt 4 % för perioden, från 1 947 mkr 2017 till 2 019 mkr i år. 15 mkr av de ökade intäkterna beror på nytillkomna ytor på Södertälje sjukhus som invigdes i april 2017. Resterande del avser flera mindre tillkommande kontrakt samt en hyresreduktion under 2017 på Karolinska i Solna. Vidare har bytet av parkeringsleverantör 2018 bidragit till ökade parkeringsintäkter.
- Utfallet för intäkter från fastighetsservice är i år 8% lägre mot föregående år vilket främst förklaras av att receptionstjänsten togs bort vid ingången av 2018.
- Övriga bidrag hade ett högre utfall 2017 vilket beror på en högre upparbetningsgrad av omställningskostnader föregående år. På helåret förväntas vi ha arbetat upp vår budget 2018 vilken överskrider budget för 2017.

Verksamhetens kostnader

- Mediakostnaderna har ökat från föregående år, från 253 mkr för perioden 2017 till 276 mkr 2018. Total ökning på 23 mkr. Det är huvudsakligen tillkommande elkostnader för NKS om totalt två mkr per månad som påverkar differensen. Kostnaderna möts upp av motsvarande intäkter. Mediakostnaderna för Södersjukhuset har ökat pga tre tillkommande byggnader, försörjningskvarteret, som aktiverades i början av 2018. Vidare har den varma sommaren 2018 bidragit till högre elkostnader.
- Kostnaderna för drift och skötsel har ökat med 57 mkr mot samma period 2017. De högre kostnaderna beror till största delen på ökade kostnader avseende skadegörelse och åverkan, årets utfall ligger 23 mkr över periodens utfall för 2017. Generellt är det ett större antal försäkringsärenden i år. Delar av beloppet kan komma att ersättas av försäkring. Även parkeringskostnader har ett högre utfall i år, de ökade parkeringskostnader beror på inkörning av ny leverantör. Från och med sommaren 2017 har fler sjukhus nattvaktare än tidigare vilket medför att bevakningskostnaderna 2018 har ett 5 mkr högre utfall jämfört med 2017. Samt har det i år tillkommit hyra för reservkraft på Södersjukhuset.
- Utfallet för löpande underhåll ligger 26% högre än utfallet samma period 2017,

motsvarande 23 mkr. Det högre utfallet är en följd av att underhållsprojekten har påbörjats tidigare i år än förra året.

- Övriga kostnader är hittills i år 17% lägre i år jämfört med föregående år. De lägre kostnaderna beror till stor del av att tjänsten för reception som erbjöds under 2017, har dragits in och har inte erbjudits under 2018.

Kapitalkostnader

- Kostnader för finansnetto är 75% lägre i år. Det högre utfallet är en följd av en lägre snittränta 2018 gentemot året före.

Prognos i jämförelse med budget

Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna ligger 64 mkr högre i prognosen jämfört med budget. De högre intäkterna avser till största delen parkeringsintäkter, där ett nytecknat avtal med ny parkeringsleverantör beräknas ge ökade intäkter pga främst kontrollavgifter. Övrig hyresökning avser tillkomna lokalhyreskontrakt som inte var aktuella vid budgeteringstillfället.
- Intäkterna för fastighetservice har justerats upp som en följd av en ökad efterfrågan på 80-projekt och FM-tjänster hittills i år.
- Även övriga intäkter har justerats upp i prognosen. Det är omställningsbidraget som har ökat till 141 mkr, från 116 mkr. En ökning med 25 mkr. Ökningen beror på att föregående års budget inte arbetades upp till fullt och avses nyttjas under 2018 istället.

Verksamhetens kostnader

- Förvaltningskostnaderna har ökat med 243 mkr, från budget på 289 mkr till 532 mkr. Ökningen beror framför allt på behov att kostnadsföra utgifter som inte ska aktiveras i de strategiska fastighetsprojekten, framförallt på Danderyds sjukhus och Södersjukhuset.
- I prognosen har mediakostnader ökat från budget om 375 mkr, till 410 mkr. En ökning med 35 mkr. Den enskilt största anledningen är att vi säljer mer el till NKS mot vad som antagits i budgeten, totalt nästan 14 mkr. Vidare ser vi nu att det försörjningskvarter på Södersjukhuset som driftsattes i början på året förbrukar nästan 7 mkr i år i mediakostnader som ej var medräknade i budget. Prognosen har även justerat för beräkning enligt fast pris och inte utifrån spotpris som gjordes på en del sjukhus inför budgeteringstillfället.
- Kostnader för drift och skötsel ligger 69 mkr högre i prognosen mot budget. Budget uppgår till 340 mkr mot prognosen som uppgår till 409 mkr. Det är framför allt ett ökat behov av akut och felavhjälpande underhåll som har uppstått. Totalt ligger prognosen för dessa två poster 37 mkr över budget. Det avser bl.a. åtgärder på rörposten på Huddinge sjukhusområde, läckande golv och tak på Dalens sjukhus, åtgärder på fasaden på fastigheten Grimman 2 och åtgärder på stammarna på Sabbatsbergs sjukhusområde. Vidare ligger

prognosen för skadegörelse och åverkan 14 mkr över budget. I budget låg kostnader om 9 mkr som nu har ökat till 23 mkr. Kostnaderna ökar gentemot budget med 7 mkr för de två skadorna nämnda tidigare, garagebrand på Bromma sjukhus samt takskada på Danderyds sjukhus. Utöver dessa två är det ovanligt många pågående skadeprojekt. Slutligen tillkommer driftskostnaden för ny reservkraft på Södersjukhuset med 5 mkr.

- Det löpande underhållet har höjts med 5 mkr. Det är på grund av att det på en del av sjukhusen under året har uppstått underhållsbehov som överskrider deras budget (behovet är störst på Dalen, Nacka och Handen).

Kapitalkostnader

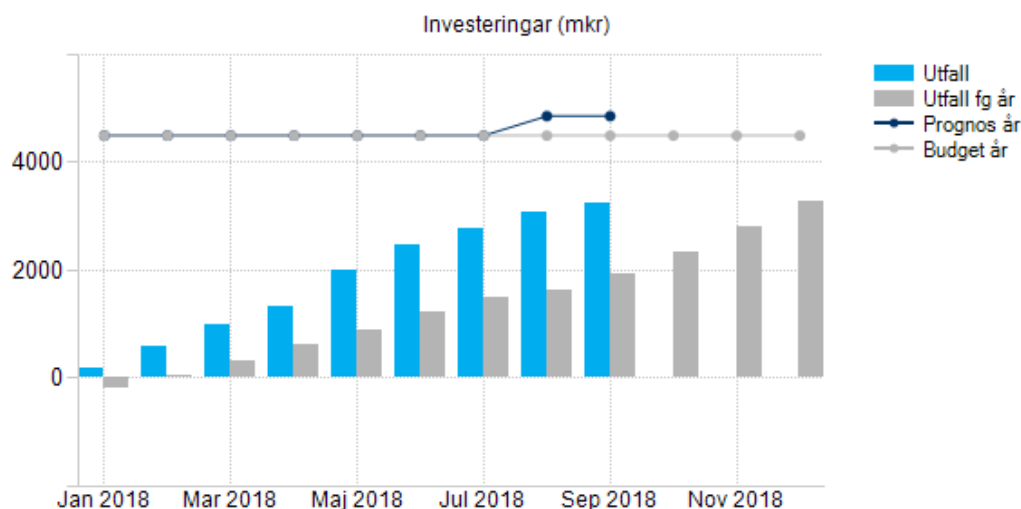
- Avskrivningarna är minskade i prognosen som en följd av att det har varit förseningar i projekten samt att vissa projekt skrivs av med en längre avskrivningsperiod än budgeterat.
- Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga. I prognosen är de finansiella kostnaderna minskade som en följd av detta.

2.2 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
		2018	2018	2018	2019
	Resultat ink reavinst	636	550	334,9	334,9
	Underhåll	115	205	200	200
	Investeringsvolym	3253	4861	4861	3180
Summa		4004	5616	5395,9	3714,9
	Avkastning på eget kapital före reavinst	5%	5%	6%	6%
	Soliditet	21%	22%	30%	30%

- Avkastningen på eget kapital avser rullande tolv. Den lägre avkastningen beror på att stora kostnadsföringar av ej aktiverbara projektutgifter gjordes under hösten 2017 samt augusti 2018.
- Soliditeten har sjunkit under en tid som en följd av LFS höga investeringsutgifter. Investeringarna genererar en högre belåning än tidigare.
- Löpande underhåll ligger 16 mkr över periodiserad budget vilken för september är 99 mkr. Prognosen är justerad upp något från 200 mkr till 205 mkr på helår.
- Upparbetad investeringsvolym motsvarar 67% av budget, vilket är 393 mkr under periodiserad budget.

2.3 Investeringar



Prognos i jämförelse med årets budget

Investeringar	Årets utgift	Prognos	Budget	Avvik	Upparb.grad
Mkr	1809	2018	2018	PR-BU	(%)
Specificerade objekt	2 650	3 568	3 218	350	82%
Ospecificerade objekt	406	1 231	1 282	-51	32%
Nks Bygg	197	366	361	5	55%
Justeringspost	0	-304	0	-304	0%
Totalt investeringar	3 253	4 861	4 861	0	67%

Investering utfallet för 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm tom september uppgick till 3 253 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2018: nya behandlingsbyggnaden vid Danderyds Sjukhus och Södersjukhuset, ny- och ombyggnation av operation vid Huddinge sjukhus samt strategisk fastighetsinvestering på Sollentuna sjukhus.

Prognosen för 2018 är oförändrat mot budget 4 861 mkr. För redogörelse kring projekt som har de största individuella avvikelserna i år mot budget, se investeringsbilagan.

3 Verksamhet

3.1 Produktion

Se månadsrapport för Locum AB

4 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

Genomförda försäljningar

Två fastighetsförsäljningar har genomförts tom september. Glaven 8 såldes i maj till en försäljningslikvid på 261 mkr. Köpare var en privatperson. Den andra försäljningen avser Riset 11 som såldes i juni till Brf Riset 11 med en försäljningslikvid på 45 mkr. Under 2016 genomfördes en reglering av fastighetsgränsen med Stockholms stad. Tilläggsköpeskilling från denna reglering väntas under kvartal 4 2018. Regleringen skedde i samband med försäljningen av kvarteret Patienten till Vitartes AB.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Stadshagsgården	Glaven 8		Vård	217	maj
Vita Bergen	Riset 11		Behandlingshem	40	juni
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 111	kvartal 4

Pågående/planerade försäljningar

Försäljningar av Spånga familjecentral, Örnsbergs behandlingshem och Husby gård som tidigare i år legat ute till försäljning är nu tillfälligt avbrutna.

Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18, gick inte upp för beslut i LF den 12 juni vilket innebär att köpekontraktet som tecknades under våren inte längre är giltigt.

På grund av osäkerhet i tid avseende genomförande av fastighetsförsäljningar prognostiseras inga reavinst.

5 Ledningens åtgärder

Se Locum AB.



Landstingsstyrelsen/Landstingsfastigheter

Månadsrapport

Oktober 2018

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Ekonomi	4
2.1	Resultatutveckling och prognos	4
2.2	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans	8
2.3	Investeringar	9
3	Verksamhet	10
3.1	Produktion.....	10
4	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	11
5	Ledningens åtgärder	12

Bilagor

Bilaga 1: Investuppföljn_181031 Slutlig

1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 690 mkr, vilket är 343 mkr högre än periodiserad budget.

De största posterna som bidragit till det högre resultatet är två fastighetsförsäljningar som bidragit med reavinster om totalt 257 mkr. Vidare ligger utfallet för kapitalkostnader högre än budgeterat. I motsats ligger utfallet på förvaltningskostnaderna lägre än budget. Anledningen är bl.a. att investeringsutgifter som ej är aktiverbara har kostnadsförts.

2 Ekonomi

2.1 Resultatutveckling och prognos

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Hysesintäkter	2 242	2 199	43	2 163	3,7 %	2 704	2 640	64	2 607
Fastighetsservice	251	226	25	271	-7,4 %	308	271	37	337
Erhållna bidrag									
Övriga bidrag	15	96	-81	106	-86,1 %	141	116	25	125
- varav ers. omställningskostnad	15	96	-81	106	-86,1 %	141	115	26	125
Övriga intäkter	10	0	10	25	-61,9 %	12	0	12	8
Verksamhetens intäkter	2 517	2 521	-4	2 565	-1,9 %	3 164	3 027	137	3 078
Förvaltningskostnader	-328	-237	-91	-312	5 %	-532	-284	-248	-589
Mediakostnader	-302	-305	3	-283	6,6 %	-410	-375	-35	-366
Drift och skötsel	-311	-273	-38	-241	29,3 %	-409	-340	-69	-329
Löpande underhåll	-132	-117	-15	-106	25,1 %	-205	-200	-5	-183
Övriga kostnader	-213	-202	-11	-255	-16,5 %	-274	-243	-31	-323
Verksamhetens kostnader	-1 286	-1 134	-152	-1 197	7,5 %	-1 830	-1 443	-387	-1 789
- varav omställningskostnader ***	-14	-96	82	-106	-86,5 %	-141	-115	-26	-125
Avskrivningar	-785	-937	152	-781	0,6 %	-1 009	-1 124	115	-927
Finansnetto	-14	-104	90	-56	-75,8 %	-32	-125	93	-55
Resultat före reavinst/förlust	432	346	86	532	-18,7 %	293	335	-42	307
Reavinst/förlust	257	0	257	46		257	0	257	60
Resultat**	689,6	346,2	343,4	578,3		550	334,9	215,1	366,8

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner

*** Omställningskostnader inklusive avskrivningskostnader

Avvikelse utfall i jämförelse med periodiserad budget

Verksamhetens intäkter

- Hysesintäkter följer budget, utfallet ligger 2% högre än periodiserad budget. De högre intäkterna beror främst på ökade parkeringsintäkter, detta i samband med att en ny leverantör, Apcoa, tagit över driften av parkeringarna jan 2018. Utfallet för parkeringsintäkterna är 81 mkr, vilket ligger 18 mkr över budgeterade 63 mkr. Vidare har det tillkommit hyresavtal som inte var aktuella vid tillfället för budgetering.
- De ökade intäkterna för fastighetsservice förklaras främst av en högre försäljningen av 80-projekt mot vad som antagits i budget. Utfallet för intäkter från 80-projekt är 31 mkr, vilket är nästan 17 mkr över budget på 14 mkr. De

ökade intäkterna beror på att posten är svår att budgetera och budgeteras utifrån försiktighetsprincipen.

- Övriga bidrag har ett utfall på 15 mkr, vilket är 81 mkr lägre än periodiserad budget på 96 mkr. Differensen består i att vi inte har sökt omställningsbidrag i samma takt som budgeterat. Bidraget är budgeterat i lika tolftedelar medans kostnaderna istället uppstår sporadiskt över året.

Verksamhetens kostnader

- Utfallet för förvaltningskostnader ligger 91 mkr över periodiserad budget med ett utfall på 328 mkr mot budgeterat 237 mkr. De högre kostnaderna förklaras av kostnadsförda investeringsutgifter och avser utgifter som inte är aktiverbara. Totalt är det 178 mkr som har kostnadsförts fördelat på åtta olika investeringsprojekt lokaliserade på Södersjukhuset och Danderyds sjukhus. Vidare har omställningskostnaderna inte arbetats upp i takt enligt budget och har ett utfall på 82 mkr lägre kostnader mot budget.
- Mediakostnaderna följer budget och har ett utfall på 302 mkr, 3 mkr under periodiserad budget på 305 mkr. Vi har hittills i år haft 13 mkr lägre kostnader för fjärrvärme än budgeterat vilket är väderrelaterat. För posten fastighetsel och verksamhetsel ligger kostnaderna 3 mkr över budgeterade 170 mkr med 173 mkr. Försörjningskvarteret på Södersjukhuset som driftsattes i början på 2018 har en högre förbrukning än antaget samt el säljs vidare till NKS i högre grad än antaget i budget. Ett mildare klimat har samtidigt hållt nere övriga befinliga elkostnader vilket gjort att differensen mot budget inte är större.
- Utfallet för drift och skötsel ligger 38 mkr över periodiserad budget. Det är framförallt posten för skadegörelse och åverkan som drar ner utfallet med kostnader 25 mkr över budgeterat. De enskilt största kostnaderna är en garagebrand på Bromma samt skador på Danderyd som uppstod efter skyfall sommaren 2016 som inte gick på försäkringen utan nu kostnadsförts, båda summerar totalt till 7 mkr. Vidare låg inte kostnader för hyra av ny reservkraft på Södersjukhuset med i budget, en kostnad som hittills i år uppgår till ca 5 mkr.
- Utfallet för löpande underhåll är 15 mkr över periodiserad budget. Några sjukhus, däribland Nacka, Dalen och Handen har underhållsbehov som överskrider deras respektive budget.

Kapitalkostnader

- Avskrivningarna har ett utfall på 785 mkr, vilket är 151 mkr lägre mot periodiserad budget på 937 mkr. De lägre avskrivningarna beror på försening i projekten samt att vissa projekt skrivs av med annan och längre avskrivningsperiod än budgeterat.
- De finansiella kostnaderna ligger över budget med 91 mkr. Låneportföljens genomsnittsränta har sänkts sedan budgeteringstillfället. Aktuell snittränta är

1,0 %.

Reavinst

- Vi budgeterar inte för reavinst i budgeten enligt försiktighetsprincipen. Utfallet avser reavinsten från två fastighetsförsäljningar. Det är fastigheterna Glaven 8 (Stadshagsgården) på Kungsholmen och Riset 11, (Vita bergens behandlingshem) som såldes i maj respektive juli. Försäljningslikvid för Glaven 8 uppfick till 261 mkr. För Riset 11 uppgick försäljningslikviden till 45 mkr. Efter försäljningskostnader och utrangering av fastigheternas bokförda värden resulterar försäljningarna i en reavinst på totalt 257 mkr.

Avvikelse utfall i jämförelse med föregående år

Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna har ökat med knappt 4 % för perioden, från 2 163 mkr 2017 till 2 242 mkr i år. 15 mkr av de ökade intäkterna beror på nytillkomna ytor på Södertälje sjukhus som invigdes i april 2017. Resterande del avser flera mindre tillkommande kontrakt samt en hyresreduktion under 2017 på Karolinska i Solna. Vidare har bytet av parkeringsleverantör 2018 bidragit till ökade parkeringsintäkter.
- Utfallet för intäkter från fastighetservice är i år 7% lägre mot föregående år vilket främst förklaras av att receptionstjänsten togs bort vid ingången av 2018.
- Övriga bidrag hade ett högre utfall 2017 vilket beror på en högre upparbetningsgrad av omställningskostnader föregående år. På helåret förväntas vi ha arbetat upp vår budget 2018 vilken överskrider budget för 2017.

Verksamhetens kostnader

- Mediakostnaderna har ökat från föregående år, från 283 mkr för perioden 2017 till 302 mkr 2018. Total ökning på 19 mkr. Det är huvudsakligen mediakostnaderna för Södersjukhuset som har ökat pga tre tillkommande byggnader, försörjningskvarteret, som aktiverades i början av 2018. Vidare har den varma sommaren 2018 bidragit till högre elkostnader.
- Kostnaderna för drift och skötsel har ökat med 70 mkr mot samma period 2017. De högre kostnaderna beror till största delen på ökade kostnader avseende skadegörelse och åverkan, årets utfall ligger 27 mkr över periodens utfall för 2017. Generellt är det ett större antal försäkringsärenden i år. Delar av beloppet kan komma att ersättas av försäkring. Även parkeringskostnader har ett högre utfall i år, de ökade parkeringskostnader beror på inkörning av ny leverantör. Från och med sommaren 2017 har fler sjukhus nattvaktare än tidigare vilket medför att bevakningskostnaderna 2018 har ett 6 mkr högre utfall jämfört med

2017. Samt har det i år tillkommit hyra för reservkraft på Södersjukhuset.

- Utfallet för löpande underhåll ligger 25% högre än utfallet samma period 2017, motsvarande 27 mkr. Det högre utfallet är en följd av att underhållsprojekten har påbörjats tidigare i år än förra året.
- Övriga kostnader är hittills i år 17% lägre i år jämfört med föregående år. De lägre kostnaderna beror till stor del av att tjänsten för reception som erbjöds under 2017, har dragits in och har inte erbjudits under 2018.

Kapitalkostnader

- Kostnader för finansnetto är 76% lägre i år. Det högre utfallet är en följd av en lägre snittränta 2018 gentemot året före.

Prognos i jämförelse med budget

Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna ligger 64 mkr högre i prognosen jämfört med budget. De högre intäkterna avser till största delen parkeringsintäkter, där ett nytecknat avtal med ny parkeringsleverantör beräknas ge ökade intäkter pga främst kontrollavgifter. Övrig hyresökning avser tillkomna lokalhyreskontrakt som inte var aktuella vid budgeteringstillfället.
- Intäkterna för fastighetservice har justerats upp som en följd av en ökad efterfrågan på 80-projekt (projekt som kontantbetala av hyresgäst) och FM-tjänster hittills i år.
- Även övriga intäkter har justerats upp i prognosen. Det är omställningsbidraget som har ökat till 141 mkr, från 116 mkr. En ökning med 25 mkr. Ökningen beror på att föregående års budget inte arbetades upp till fullo och avses nyttjas under 2018 istället.

Verksamhetens kostnader

- Förvaltningskostnaderna har ökat med 243 mkr, från budget på 289 mkr till 532 mkr. Ökningen beror framför allt på behov att kostnadsföra utgifter som inte ska aktiveras i de strategiska fastighetsprojekten, framförallt på Danderyds sjukhus och Södersjukhuset.
- I prognosen har mediakostnader ökat från budget om 375 mkr, till 410 mkr. En ökning med 35 mkr. Den enskilt största anledningen är att vi säljer mer el till NKS mot vad som antagits i budgeten, totalt nästan 14 mkr. Vidare ser vi nu att det försörjningskvarter på Södersjukhuset som driftsattes i början på året förbrukar nästan 7 mkr i år i mediakostnader som ej var medräknade i budget. Prognosen har även justerat för beräkning enligt fast pris och inte utifrån spotpris som gjordes på en del sjukhus inför budgeteringstillfället.
- Kostnader för drift och skötsel ligger 69 mkr högre i prognosen jämfört med

budget. Budget uppgår till 340 mkr mot prognosen som uppgår till 409 mkr. Det är framför allt ett ökat behov av akut och felavhjälpande underhåll som har uppstått. Totalt ligger prognosen för dessa två poster 37 mkr över budget. Det avser bl.a. åtgärder på rörposten på Huddinge sjukhusområde, läckande golv och tak på Dalens sjukhus, åtgärder på fasaden på fastigheten Grimman 2 och åtgärder på stammarna på Sabbatsbergs sjukhusområde. Vidare ligger prognosen för skadegörelse och åverkan 14 mkr över budget. I budget låg kostnader om 9 mkr som nu har ökat till 23 mkr. Kostnaderna ökar gentemot budget med 7 mkr för de två skadorna nämnda tidigare, garagebrand på Bromma sjukhus samt takskada på Danderyds sjukhus. Utöver dessa två är det ovanligt många pågående skadeprojekt. Slutligen tillkommer driftskostnaden för ny reservkraft på Södersjukhuset med 5 mkr.

- Det löpande underhållet har ökat med 5 mkr. Orsaken är att en del av sjukhusen har större underhållsbehov än som budgeterats (behoven är störst på Dalen, Nacka och Handen).

Kapitalkostnader

- Avskrivningarna är lägre än budgeten som en följd av att det har varit förseningar i projekten samt att vissa projekt skrivs av med en längre avskrivningsperiod än budgeterat.
- Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga.

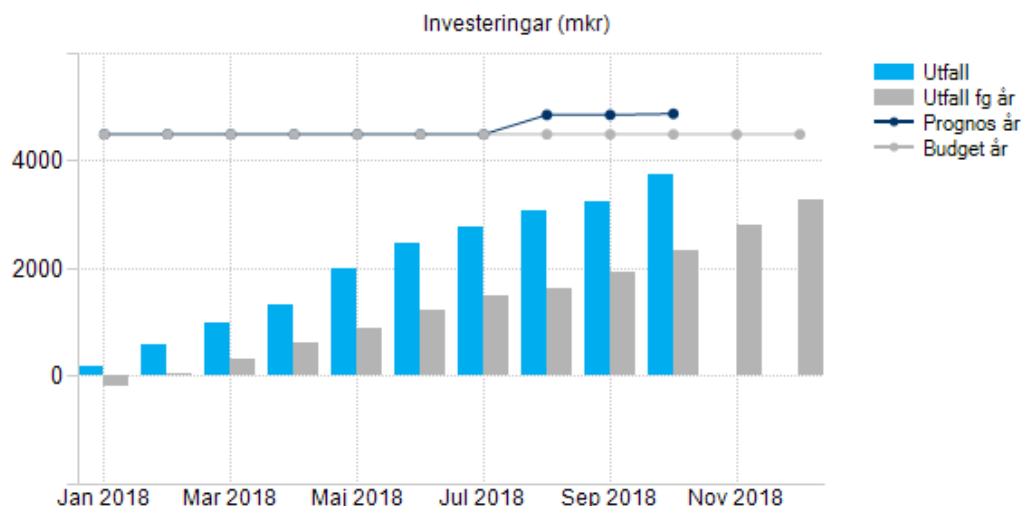
2.2 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
		2018	2018	2018	2019
	Resultat ink reavinst	690	550	334,9	334,9
	Underhåll	132	205	200	200
	Investeringsvolym	3810	4861	4861	3180
Summa		4632	5616	5395,9	3714,9
	Avkastning på eget kapital före reavinst	4%	5%	6%	6%
	Soliditet	21%	22%	30%	30%

- Avkastningen på eget kapital avser rullande tolv månaders period. Den lägre avkastningen beror på att stora kostnadsföringar av ej aktiverbara projektutgifter gjordes under hösten 2017 samt augusti 2018.
- Soliditeten har sjunkit under en tid som en följd av LFS höga investeringsutgifter. Investeringarna genererar en högre belåning än tidigare.
- Löpande underhåll ligger 15 mkr över periodiserad budget vilken för oktober är 117 mkr. Prognosen är justerad upp något från 200 mkr till 205 mkr på helår.
- Upparbetad investeringsvolym motsvarar 78% av budget, vilket är 241 mkr

under periodiserad budget.

2.3 Investeringar



Prognos i jämförelse med årets budget

Investeringar Mkr	Årets utgift 1810	Prognos 2018	Budget 2018	Awik PR·BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	2 929	3 544	3 218	326	91%
Ospecificerade objekt	587	1 231	1 282	-51	46%
Nks Bygg	215	361	361	0	60%
Justeringspost	0	-275	0	-275	0%
Totalt investeringar	3 732	4 861	4 861	0	77%

Prognos i jämförelse med årets budget

Investeringsutfallet för 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm tom oktober uppgick till 3 732 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2018: nya behandlingsbyggnaden vid Danderyds Sjukhus och Södersjukhuset, ny- och ombyggnation av operation vid Huddinge sjukhus samt vårdavdelningar och behandling vid S:t Görans Sjukhus.

Prognosen för 2018 är oförändrat mot budget 4 861 mkr. För redogörelse kring projekt som har de största individuella avvikelserna i år mot budget, se investeringsbilagan.

3 Verksamhet

3.1 Produktion

Se månadsrapport för Locum AB

4 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

Genomförda försäljningar

Två fastighetsförsäljningar har genomförts tom oktober. Glaven 8 såldes i maj till en försäljningslikvid på 261 mkr. Köpare var en privatperson. Den andra försäljningen avser Riset 11 som såldes i juni till Brf Riset 11 med en försäljningslikvid på 45 mkr. Under 2016 genomfördes en reglering av fastighetsgränsen med Stockholms stad. Tilläggsköpeskilling från denna reglering väntas under kvartal 4 2018. Regleringen skedde i samband med försäljningen av kvarteret Patienten till Vitartes AB.

Försäljningar 2016	Fastighets-beteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Stadshagsgården	Glaven 8		Vård	217	maj
Vita Bergen	Riset 11		Behandlingshem	40	juni
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 111	kvartal 4

Pågående/planerade försäljningar

Försäljningar av Spånga familjecentral, Örnbergs behandlingshem och Husby gård som tidigare i år legat ute till försäljning är nu tillfälligt avbrutna.

Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18, gick inte upp för beslut i LF den 12 juni vilket innebär att köpekontraktet som tecknades under våren inte längre är giltigt.

På grund av osäkerhet i tid avseende genomförande av fastighetsförsäljningar prognostiseras inga reavinster.

5 Ledningens åtgärder

Se Locum AB.