

Dan Eriksson  
Ekonomidirektör  
08-123 175 78  
dan.e.eriksson@sll.se

## ANMÄLAN

Diariernr  
LOC 2023-0002  
Informationssäkerhetsklass: K1  
Styrelsen för Locum AB

# Månadsrapport för januari – maj och januari - juli 2023 för Locum AB och fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)

---

## Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Locum AB och fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten) för januari-maj och januari - juli 2023.

Marit Brusdal Penna  
Tillförordnad verkställande direktör

### Bilagor

1. Månadsrapport för maj 2023 för Locum AB
2. Månadsrapport för maj 2023 för fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)
3. Månadsrapport för juli 2023 för Locum AB
4. Månadsrapport för juli 2023 för fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)

Delges  
Akten

Locum AB

# **Månadsrapport**

Maj 2023

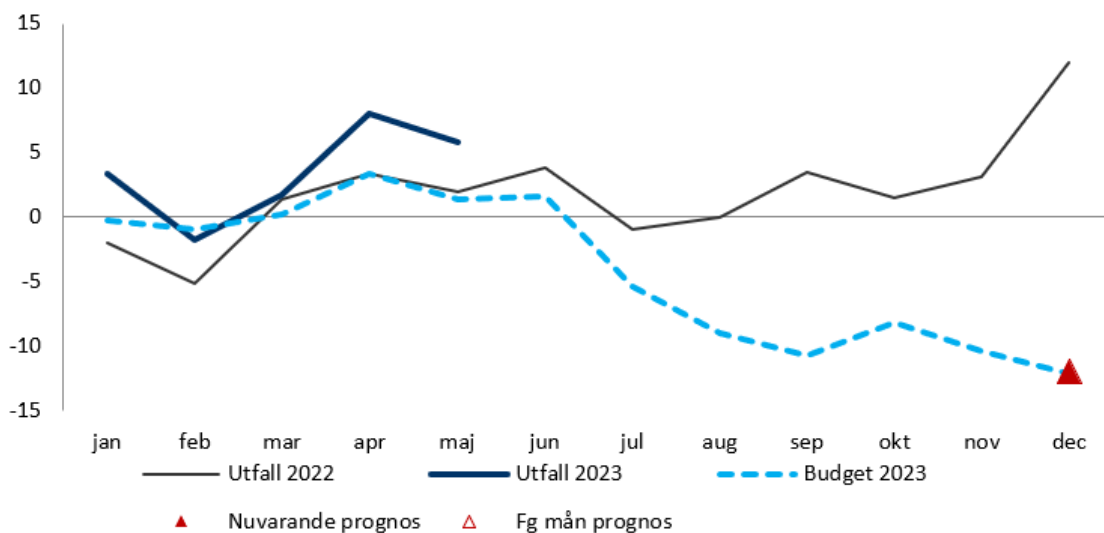
## Innehållsförteckning

1	Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar .....	3
1.1	Väsentliga händelser .....	3
1.2	Ledningens åtgärder .....	3
2	Personal.....	4
2.1	Helårsarbeten.....	4
3	Ekonomi .....	5
3.1	Resultat .....	5
3.2	Investeringar .....	5

## 1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

### 1.1 Väsentliga händelser

Locum har under årets fem första månader levererat mot sitt uppdrag i enlighet med plan. Det ekonomiska läget med fortsatt hög inflation och prisökningar har lett till en översyn av hela investeringsportföljen och nya slutkostnadsprognoser har tagits fram för de större specificerade objekten. De höjda slutkostnadsprognoserna innebär ett ökat investeringsbehov för pågående eller beslutade projekt och behöver hanteras i investeringsplan 2023-2033.



Utfallet för perioden uppgår till 5,8 miljoner kronor att jämföra med periodiserad budget på 1,4 miljoner kronor. Den största orsaken till den positiva avvikelsen är att KPA:s pensionsskuldprognos för april uppvisade ett lägre utfall än förväntat. Dock kan senare prognoser under året påverkas negativt av den höga inflationen och räntenivåer.

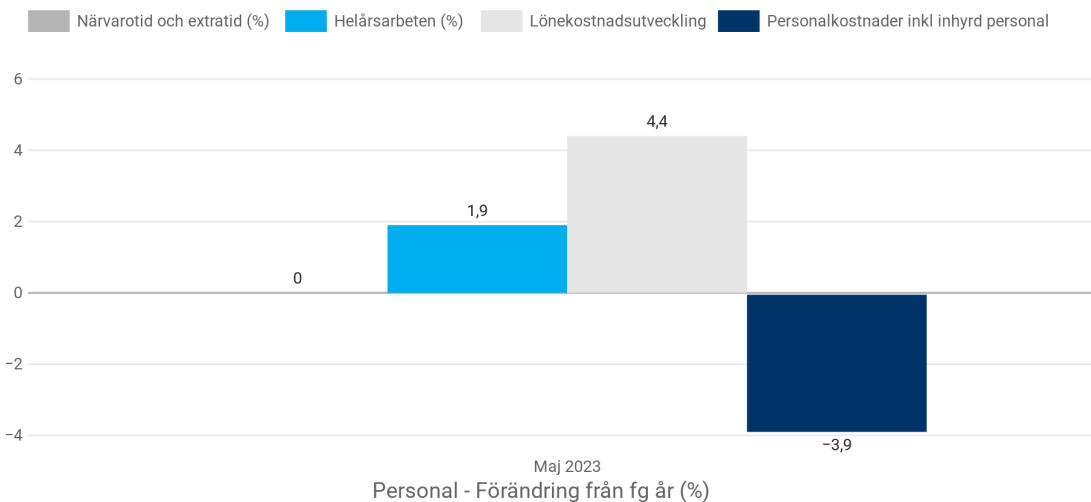
### 1.2 Ledningens åtgärder

När det gäller resultatet i Locum AB har ett antal åtgärder initierats i syfte att reducera de administrativa kostnaderna på kort och lång sikt. En översyn görs av inhyrd personal och åtgärder för att konsultväxla har vidtagits. Samtidigt har en anpassning gjorts av kontorslokalerna med en kraftig minskning av ytan och med tillskapande av fler mindre mötesrum då det under pandemin införda distansarbetandet har medfört nytt arbetssätt.

Eventuell ny prognos lämnas i samband med delårsrapporten.

## 2 Personal

### 2.1 Helårsarbeten



Helårsarbeten	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. % utfall fg år	Prognos år	Budget år
Personal - Helårsarbeten	273	284	-11	1,9%	284	284

#### Utfall i jämförelse med budget

Månadens utfall uppgår till 273 helårsarbeten, vilket ligger strax under budget beroende på svårighet att rekrytera inom vissa kategorier.

## 3 Ekonomi

### 3.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetstjänster	84	85	-1	13,5%	197	195
Förvaltningsarvode	76	76	0	2,3 %	182	181
Övriga intäkter	5	11	-6	-47,1 %	14	25
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>165</b>	<b>171</b>	<b>-6</b>	<b>4,9 %</b>	<b>392</b>	<b>402</b>
Personalkostnader inkl inhyrd personal	-118	-121	3	-3,9 %	-292	-297
- varav inhyrd personal	-9	-8	-1	-27 %	-21	-18
Lokal- och fastighetskostnader	-11	-10	-1	1,7 %	-23	-25
Övriga kostnader	-18	-20	2	8,2 %	-44	-48
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-148</b>	<b>-151</b>	<b>3</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>-359</b>	<b>-369</b>
Avskrivningar	-1	-1	0	11,2 %	-2	-2
Finansnetto	-11	-18	7		-43	-42
Justering pension mm.	0	0	0		0	0
<b>Resultat**</b>	<b>5,8</b>	<b>1,4</b>	<b>4,4</b>		<b>-12,1</b>	<b>-12,1</b>

\* mkr

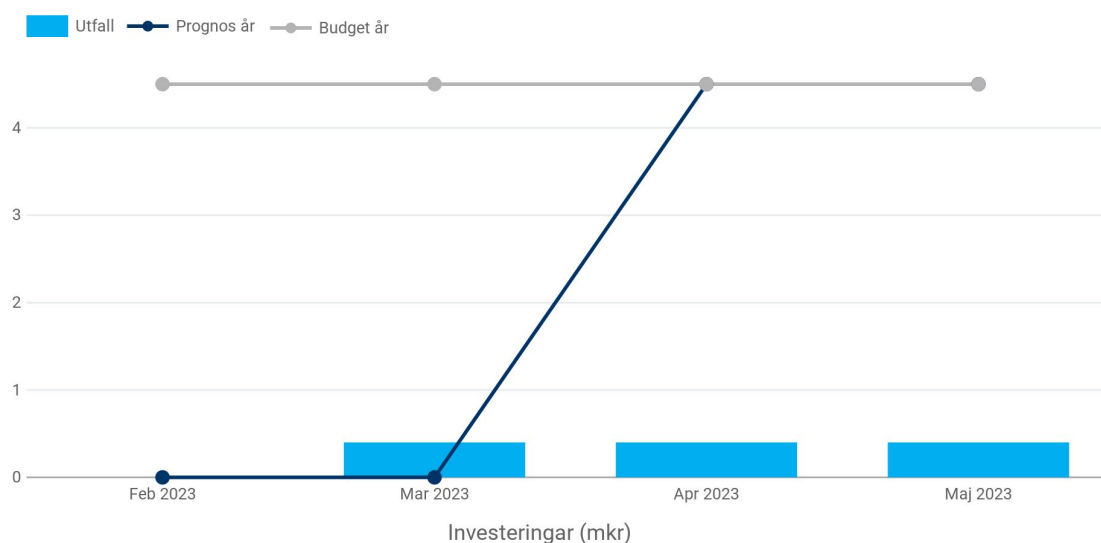
\*\* Avser resultat före bokslutsdispositioner. I detta resultat ingår effekten av den förändrade diskonteringsräntan i pensionsskulden.

#### Utfall i jämförelse med budget

Resultatet för perioden uppgår till 5,8 miljoner kronor, vilket är 3,4 miljoner kronor högre än budget.

- Försäljning av fastighetstjänster understiger budget med 1 miljon kronor
- Övriga intäkter understiger budget med 6 miljoner kronor.
- Personalkostnader inklusive inhyrd personal har ett lägre utfall än budget med 2 miljoner kronor.
- Lokal-och fastighetskostnader överstiger budget med 1 miljon kronor
- Övriga kostnader understiger budget med 2 miljon kronor.
- Finansnettot är 7 miljoner kronor högre än budget.

### 3.2 Investeringar



### Utgift i jämförelse med budget

Akkumulerat investeringsutfall uppgick till 0,4 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget på 8 %. Investeringarna består av IT- och kontorsinventarier.

### Ny- och ersättningsinvesteringar

Locums investeringar avser enbart ersättningsinvesteringar.

Investeringar (mkr)	Utgift ack. innev. år	Budget innev.år	Prognos innev.år	Budget avvik.	Upparb grad (%)
Nyinvesteringar					
Ersättningsinvesteringar	0,4	4,5	4,5	4,1	8
<b>Totalt investeringar</b>	<b>0,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,1</b>	

### Prognos i jämförelse med budget

#### Status enskilda investeringsobjekt

Ej tillämbart.

#### Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

Ej tillämbart.

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

## **Månadsrapport**

Maj 2023



## Innehållsförteckning

1	Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar .....	3
1.1	Väsentliga händelser .....	3
1.2	Ledningens åtgärder .....	4
2	Ekonomi .....	5
2.1	Resultat .....	5
2.2	Investeringar .....	7
2.2.1	Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 300 mkr .....	10

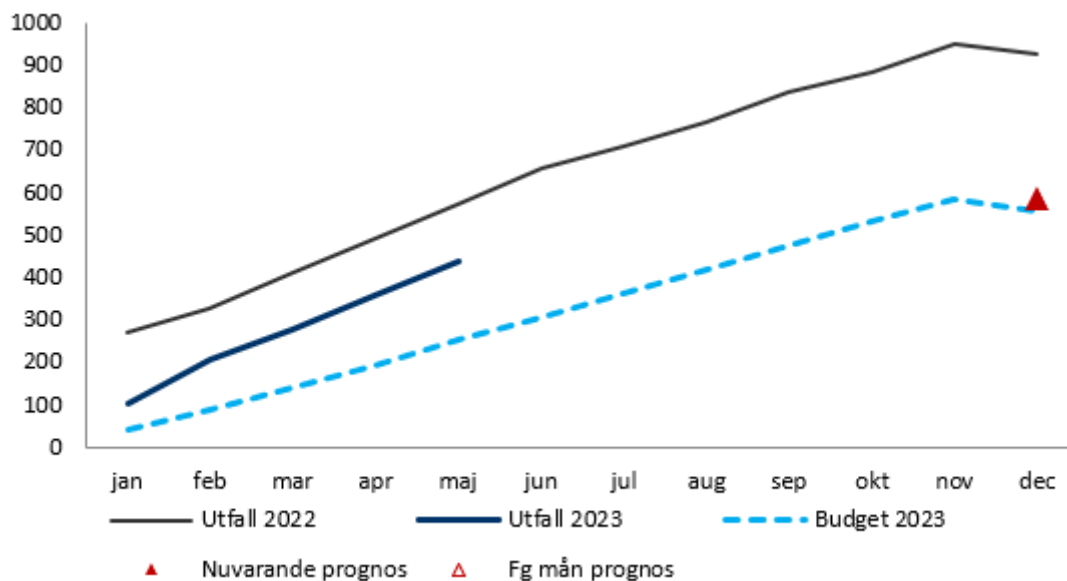
## 1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

### 1.1 Väsentliga händelser

Fastighetsverksamheten har under året levererat i enlighet med sitt uppdrag. En viss fördröjning i upparbetning av investeringsmedel föreligger, delvis beroende på bristen på material och långa leveranstider. Helårsprognosen med utfall motsvarande budget kvarstår dock.

Det fortsatt ansträngda världsläget har lett till ett flertal utredningsinitiativ kopplat till säkerhet och beredskap. Initiativen har kommit både från regionen centralt men också från Socialstyrelsen.

I februari avlog Högsta förvaltningsdomstolen en begäran om överprövning av Kammarrättens beslut avseende försäljningen av Berga Naturbruksgymnasium. Försäljningsarbetet har därmed återupptagits och ett intensivt arbete pågår för att skolan med tillhörande fastigheter ska kunna överlåtas till köparen under augusti månad.



### Landstingsfastigheter

Resultatet i Landstingsfastigheter för 2023 uppgår till 391,5 miljoner kronor mot budgeterade 217,5 miljoner kronor, vilket är 174 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen beror på lägre kostnader för drift och skötsel, löpande underhåll samt lägre räntekostnader.

### NKS Bygg

NKS Bygg har för perioden fram till maj ett resultat på 49,0 miljoner kronor, vilket är

13,6 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget beror på lägre servicekostnader för projektavtalet samt lägre räntekostnader.

I maj beslutade regionens hyresråd, om hyrestvisten med Karolinska, till NKS Bygg:s fördel.

## **1.2 Ledningens åtgärder**

Inga särskilda åtgärder har vidtagits då ledningen just nu gör bedömningen att resultatkraven kommer att uppnås.

## 2 Ekonomi

### 2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	75	60	15	3,2 %	174	144
Uthyrning av lokaler	2 207	2 209	-2	7,9 %	5 292	5 293
Försäljning övriga tjänster	278	267	11	8,6 %	647	640
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	76	39	37		107	93
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>2 636</b>	<b>2 575</b>	<b>61</b>	<b>10,6 %</b>	<b>6 219</b>	<b>6 170</b>
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-3	0	-3		-22	0
Förvaltningskostnader	-166	-110	-56	53,1 %	-248	-263
Mediakostnader	-186	-208	22	6,6 %	-472	-475
Drift och skötsel	-175	-219	44	12 %	-540	-524
Löpande underhåll	-91	-130	39	33,4 %	-325	-325
IT- och telekostnader	0	0	0	5,3 %	0	0
Övriga kostnader	-354	-389	35	13 %	-951	-933
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-975</b>	<b>-1 055</b>	<b>80</b>	<b>18,7 %</b>	<b>-2 558</b>	<b>-2 520</b>
Avskrivningar	-739	-731	-8	1 %	-1 801	-1 805
Finansnetto	-488	-536	48	20 %	-1 279	-1 287
<b>Resultat före reavinst/förlust</b>	<b>434</b>	<b>253</b>	<b>181</b>	<b>2,2 %</b>	<b>582</b>	<b>558</b>
Reavinst/förlust	7	0	7	-95,4 %	3	0
<b>Resultat**</b>	<b>440,5</b>	<b>253</b>	<b>187,5</b>		<b>585</b>	<b>558</b>

\* mkr

\*\* Avser resultat före bokslutsdispositioner. I detta resultat ingår effekten av den förändrade diskonteringsräntan i pensionsskulden.

### Utfall i jämförelse med budget

#### Landstingsfastigheter

Intäkter:

- De totala hyresintäkterna är i linje med budget och uppgår till 1,717 miljoner kronor.
- Parkeringsintäkterna är 6,7 miljoner kronor lägre än budget vilket verkar bero på att sjukhuspersonalen i mindre omfattning än tidigare parkerar vid

sjukhusen.

- Försäljningsintäkter 10,9 miljoner kronor högre än budget beroende på ökad tjänsteförsäljning främst till Huddinge Sjukhus och Södersjukhuset, motsvarande avvikelse finns på kostnader fastighetsservice.
- Övriga intäkter 66,3 miljoner högre än budget till största delen beroende av en korrigeringspost om 62 miljoner kronor, motsvarande avvikelse finns på förvaltningskostnader.

Kostnader:

- Utfallet för förvaltningskostnader är 56,5 miljoner kronor högre än budget, till största delen beroende på en korrigeringspost om 62 miljoner kronor, motsvarande differens finns på övriga intäkter.
- Kostnad för fastighetsservice 12,0 miljoner kronor högre än budget främst beroende på ökad tjänsteförsäljning till Huddinge Sjukhus och Södersjukhuset, motsvarande avvikelse finns på försäljningsintäkter.
- Utgifter för mediakostnader 20,5 miljoner kronor under budget och beror till största delen på följande; elkostnader 17,7 miljoner kronor lägre än budget där Huddinge Sjukhus och US Solna står för 16,2 miljoner kronor av minskningen i jämförelse mot budget. Ånga 1,6 miljon kronor lägre än budget, värme vatten och kyla 1,2 miljoner lägre än budget.
- Utfallet för drift och skötsel är 42,6 miljoner kronor lägre än budget; Akut och avhjälpande underhåll 19 miljoner kronor lägre, beror till viss del på lågt utfall avseende vattenskada på operation Löwenströmska Sjukhuset (med en budget på 21 miljoner kronor), driftavtal 9,5 miljoner kronor lägre, främst Danderyds Sjukhus på grund av innehållen del av arvode (5%). Övrigt innehållande städ, avfall, upphandling, myndighetsbesiktningar och bevakning ca 14 miljoner kronor lägre än budgeterat.
- Utgifter för löpande underhåll är 38,8 miljoner kronor lägre än budget, beroende på låg upparbetningsgrad jämfört med budget. Insatser påbörjas senare än budgeterat.
- Avskrivningarna är 7,3 miljoner kronor lägre än budget beroende på att avslutsdatum för vissa projekt är framflyttade jämfört med budget.
- Finansnettot överstiger budget med 47 miljoner kronor p g a rak periodisering i budget men där räntekostnaderna förväntas öka senare under året samt att vi får intäktsränta på bankkontot vilket inte är budgeterat.

### **NKS Bygg**

Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 940,0 miljoner kronor vilket är 18,1 miljoner kronor lägre än budgeterat. Detta beror till största delen på volymjustering avseende servicekostnader (textil- och avfallshantering) enligt avtal med Coor.

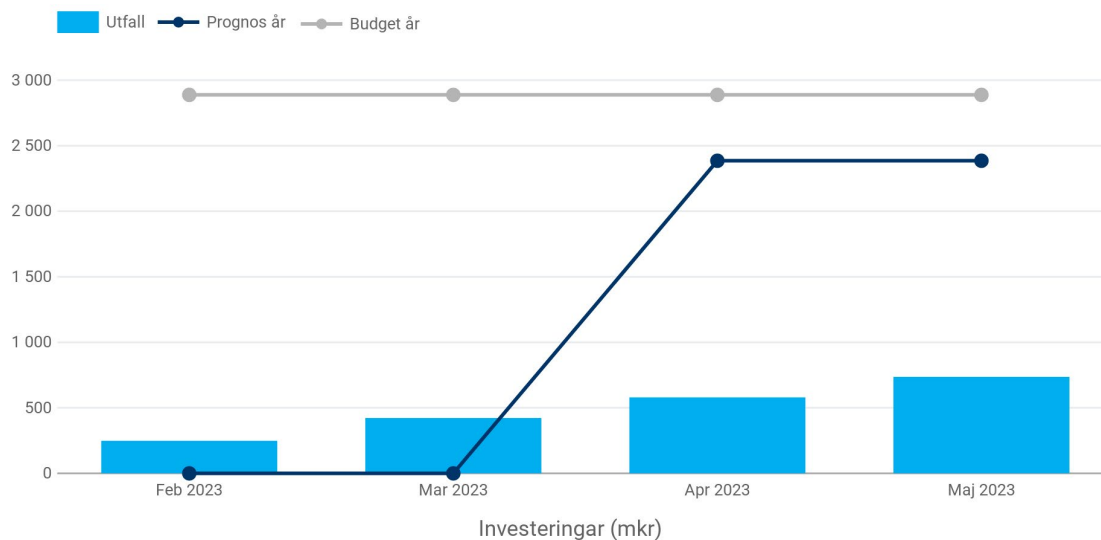
Kostnader:

- Servicekostnad och LCC (livscykelkostnad) enligt Projektavtalet är 12,8 miljoner

kronor lägre än budget. Detta beror på volymjustering av servicekostnader.

- Mediakostnader är 5,2 miljoner kronor lägre än budget.
- Övriga kostnader är 7,9 miljoner kronor lägre än budget.
- Avskrivningar följer plan och komponentavskrivning tillämpas.
- Finansnetto 0,7 miljoner kronor högre än budget. Detta berör på rak periodisering i budget och räntekostnaderna förväntas öka senare under året. Dessutom, NKS Bygg har två nya lån som löper från februari månad motsvarande de två lån som löpt ut. De nya lånen har relativt högre räntesats jämfört med de gamla lånen.

## 2.2 Investeringar



### Utgift i jämförelse med budget

#### Landstingsfastigheter Stockholm, LFS

Akkumulerat investeringsutfall för LFS för 2023 per maj uppgår till 717 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 803 miljoner kronor) på 26 procent och mot prognos 1 (2 300 miljoner kronor) på 31%.

Den huvudsakliga anledningen till upparbetningsgraden är tidsförskjutningar framåt i tiden.

Investeringar	Utgift	Budget	Upparb	Prognos	Budget	Avvik.
(mkr)	jan-maj 2023	helår 2023	grad (%)	helår 2023	helår2023	Budg-Progn
Nyinvesteringar	333	892	37	836	892	56
Ersättningsinvesteringar	384	1 911	20	1 464	1 911	447
Totalt investeringar	717	2 803	26	2 300	2 803	503

#### NKS Bygg

Investeringsutfallet för NKS Bygg per maj månad uppgick till 19,2 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 85 miljoner kronor.

Investeringarna för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av hyresgäst Anpassningar.

Investeringar, Mkr	utfall 2305	PR2312	BU2312	Upparb.grad, %
byggnation	0,4	5	5	8,1%
hyresgäst Anpassningar	18,8	80	80	23,4%
<b>Bygginvesteringar</b>	<b>19,2</b>	<b>85,0</b>	<b>85,0</b>	<b>22,5%</b>
Utrustningsinvesteringar	-	0	0	-
<b>Totalt investeringar</b>	<b>19,2</b>	<b>85,0</b>	<b>85,0</b>	<b>22,5%</b>

### Ny- och ersättningsinvesteringar

Investeringar (mkr)	Utgift ack. innev. år	Budget innev.år	Prognos innev.år	Budget avvik.	Upparb grad (%)
Nyinvesteringar					
Ersättningsinvesteringar					
<b>Totalt investeringar</b>					

### Prognos i jämförelse med budget

#### Landstingsfastigheter Stockholm, LFS

Årets prognos för LFS uppgår till 2 300 miljoner kronor.

#### NKS Bygg

Årets prognos för NKS Bygg uppgår till 85 miljoner kronor.

### Status enskilda investeringsobjekt

#### S:t Görans sjukhus – Vårdavdelningar och behandling inkl teknisk upprustning

Projekt V&B på S:t Görän befinner sig i slutskede och merparten av projektet är färdigställt och överlämnat.

Två mindre etapper pågår parallellt; ombyggnad till nya pre-och postOP respektive tillbyggnad av förbindelsegång och ny förlossningsentré mellan byggnad 20 och 30.

Försening avseende förbindelsegångens färdigställande är aviserad av entreprenören, vilket innebär trolig överlämning i september 2023 i stället för som planerat i maj. Capio är informerade om förseningen, vilken främst påverkar förlossningens entré. Löpande dialog pågår med entreprenören för att om möjligt forcera arbetena och tidigarelägga överlämning.

Pre- och PostOP överlämnas enligt plan i juni 2023.

### **Danderyds sjukhus - Ny vårdbyggnad, byggnad 61**

Montering av fasad löper på enligt plan. Invändiga arbeten i lågbyggnadsdelen har påbörjats. Under april startades även de invändiga arbeten i högbyggnadsdelen, enligt plan.

Projektets bedömning är att budgetreserven inte klarar av att hantera konsekvenser både på grund av det försenade genomförandebeslutet och pågående krig i Ukraina. Projektet jobbar löpande med att landa i hur ökade materialpriser påverkar slutkostnadsprognos för respektive entreprenad och har under mars lämnat en ny slutkostnadsprognos för projektet exklusive DSABs programändringar på 1 975 mkr, dvs en ökning med knappt 121 mkr (6,5%).

Förhandlingar har påbörjats med vissa entreprenörer och kommer att avslutas efter att entreprenadarbeten har färdigställts. Materielleveranser till stomentreprenaden har haft en viss försening och genom tät dialog och uppföljning med entreprenören samt åtgärder har sluttiden inte påverkats.

Den sista entreprenaden, utvändiga markarbete kommer att upphandlas senare än planerat, september 2023. Arbeten bedöms som ej kritiskt.

Projektet jobbar tillsammans med förvaltning och DSAB för att planera driftsättning och överlämning. Målet är att överlämningen sker enligt plan samt skapa goda förutsättningar för både klinisk driftsättning och förvaltning. Överlämningsdatumet ska stämmas av i början av 2024 för att därefter fastställas.

### **Södersjukhuset - Modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2**

Södersjukhusets vårdavdelningar i byggnad 17 och 18 är i behov av upprustning och modernisering. Dagens vårdavdelningar uppfyller inte dagens myndighetskrav gällande vårdhygien, arbetsmiljökrav samt brand vilket Arbetsmiljöverket uppmärksammat vid revision.

Genomförandebeslut i Regionfullmäktige fattades 2022-03-22.

Genomgång av granskningskommentar på bygghandlingarna pågår och färdiga bygghandlingar i augusti. Arbeten för evakuering av verksamheter i byggnad 18 pågår och den försenade evakueringen ger en försenad sluttid på ca 8 månader. Påtaglig risk att evakueringen och därmed sluttiden försenas ytterligare.

Förberedande arbeten pågår i byggnad 17 och etappvis ombyggnation pågår på strålbehandlingen på plan -2 och -1 i byggnad 18. Ombyggnationen av vårdavdelningarna kommer genomföras som generalentreprenad med start under kvartal 1, 2024.

### **Södertälje sjukhus - By 20 - påbyggnad för geriatrisk vård**

I projektet är i projekteringsskedet och granskning av projekterade delar pågår.

Därefter följer upprättande av förfrågningsunderlag som beräknas vara klart augusti 2023. Upphandling och anbudsförfrågan går ut samma månad.



Planering av produktionsstart beräknas vara januari 2024. Överlämnande kommer att ske Q4 2025.

Förberedande arbete påbörjades i maj 2023 och kommer innefatta mindre ombyggnationer i By 06–08 som ett förberedande arbete för att flytta Diagnostiskt centrum och Smärtmottagningen och möjliggöra evakuering för medicinmottagningen till By 25 under oktober/november 2023. Detta hanteras i separata projekt.

### Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

Genomförande av fastighetsinvesteringar har under covidpandemin utmanats av långa leveranstider, materialbrist och stigande priser.

Kriget i Ukraina gör att materialförsörjningen utmanas ytterligare och ger dessutom en påtaglig påverkan på drivmedels- och energipriser vilket gör prisökningarna ännu större och följdverkningarna av kriget har stor påverkan på såväl inflation som byggkostnadsindex. Under perioden april 2022 – april 2023 steg inflationen med 10,5 procent och byggkostnadsindex för flerbostadshus med 11,5 procent.

Sammantaget är risken hög för att tidplaner för både planerade och beslutade investeringar kommer förlängas och att investeringarnas slutkostnadsprognoser kommer öka i enlighet med det vi rapporterade förra månaden i samband med tertialrapport 1 och prognos 1, vilket ger en risk för att planerade investeringar inte kan genomföras inom tillgängligt investeringsutrymme. Detta kan även komma att hämma möjligheterna att utföra önskade, nya, investeringar som exempelvis syftar till att öka robustheten och göravalda delar av fastighetsbeståndet mindre känsligt för extremväder eller andra utmanande drifttillstånd.

#### 2.2.1 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 300 mkr

Investeringsobjekt	Typ av beslut	Inv. utgift beslut Mkr	Total inv. utgift inv. objekt Mkr	Datum beslut nämnd/bolags styrelse	Datum planerat beslut RS/RF
Investeringsobjekt 1					
Investeringsobjekt 2					
Helix, etapp 2	Genomförande- beslut	1 000	1 050	30 nov 2023	RS feb 2024 RF mars 2024
Löwenströmska sjh, by 02. Ombyggnad, evakuering	Genomförande- beslut	495	530	Q2 2024	Q3 2024

Locum AB

# **Månadsrapport**

Juli 2023

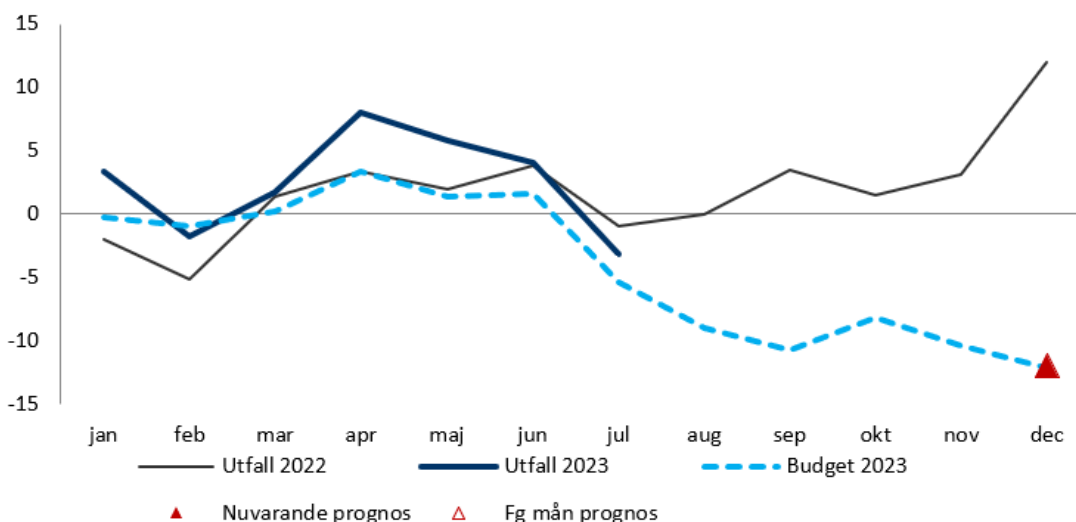
## Innehållsförteckning

1	Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar .....	3
1.1	Väsentliga händelser .....	3
1.2	Ledningens åtgärder .....	3
2	Personal.....	4
2.1	Helårsarbeten.....	4
3	Ekonomi .....	5
3.1	Resultat .....	5
3.2	Investeringar .....	5

## 1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

### 1.1 Väsentliga händelser

Locum har hitintills under året levererat mot sitt uppdrag i enlighet med plan. Det ekonomiska läget med fortsatt hög inflation och prisökningar har lett till en översyn av hela investeringsportföljen och nya slutkostnadsprognoser har tagits fram för de större specificerade objekten. De höjda slutkostnadsprognoserna innebär ett ökat investeringsbehov för pågående eller beslutade projekt och behöver hanteras i investeringsplan 2023-2033.



Utfallet för perioden uppgår till -3,2 miljoner kronor att jämföra med periodiserad budget på -5,3 miljoner kronor. Den största orsaken till den positiva avvikelsen är att KPA:s pensionsskuldspåslag för april uppvisade ett lägre utfall än förväntat. Dock kan senare prognoser under året påverkas negativt av den höga inflationen och räntenivåer.

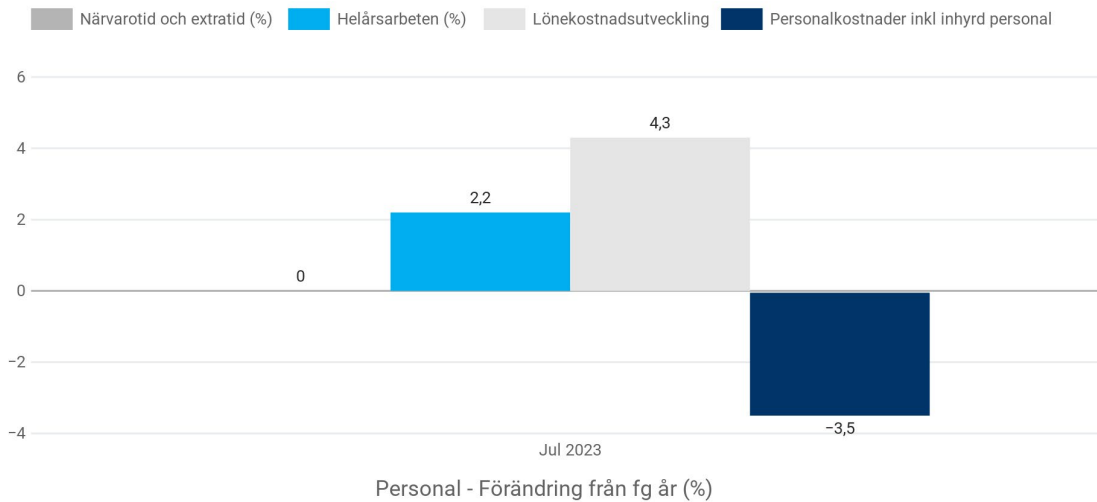
### 1.2 Ledningens åtgärder

När det gäller resultatet i Locum AB har ett antal åtgärder initierats i syfte att reducera de administrativa kostnaderna på kort och lång sikt. En översyn görs av inhyrd personal och åtgärder för att konsultväxla har vidtagits. Samtidigt har en anpassning gjorts av kontorslokalerna med en kraftig minskning av ytan och med tillskapande av fler mindre mötesrum då det under pandemin införda distansarbetandet har medfört nytt arbetssätt.

Eventuell ny prognos lämnas i samband med delårsrapporten.

## 2 Personal

### 2.1 Helårsarbeten



Helårsarbeten	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. % utfall fg år	Prognos år	Budget år
Personal - Helårsarbeten	274	284	-10	2,2%	284	284

#### Utfall i jämförelse med budget

Månadens utfall uppgår till 274 helårsarbeten, vilket ligger strax under budget beroende på svårighet att rekrytera inom vissa kategorier.

## 3 Ekonomi

### 3.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetstjänster	110	113	-3	11,1%	197	195
Förvaltningsarvode	106	106	0	2,2 %	182	181
Övriga intäkter	7	15	-8	-50,7 %	14	25
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>223</b>	<b>234</b>	<b>-11</b>	<b>3 %</b>	<b>392</b>	<b>402</b>
Personalkostnader inkl inhyrd personal	-169	-171	2	-3,5 %	-292	-297
- varav inhyrd personal	-12	-11	-1	-28,4 %	-21	-18
Lokal- och fastighetskostnader	-16	-14	-2	6,9 %	-23	-25
Övriga kostnader	-24	-28	4	17,9 %	-44	-48
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-210</b>	<b>-213</b>	<b>3</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>-359</b>	<b>-369</b>
Avskrivningar	-1	-1	0	9,2 %	-2	-2
Finansnetto	-14	-25	11		-43	-42
Justering pension mm.	0	0	0		0	0
<b>Resultat**</b>	<b>-3,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>2,1</b>		<b>-12,1</b>	<b>-12,1</b>

\* mkr

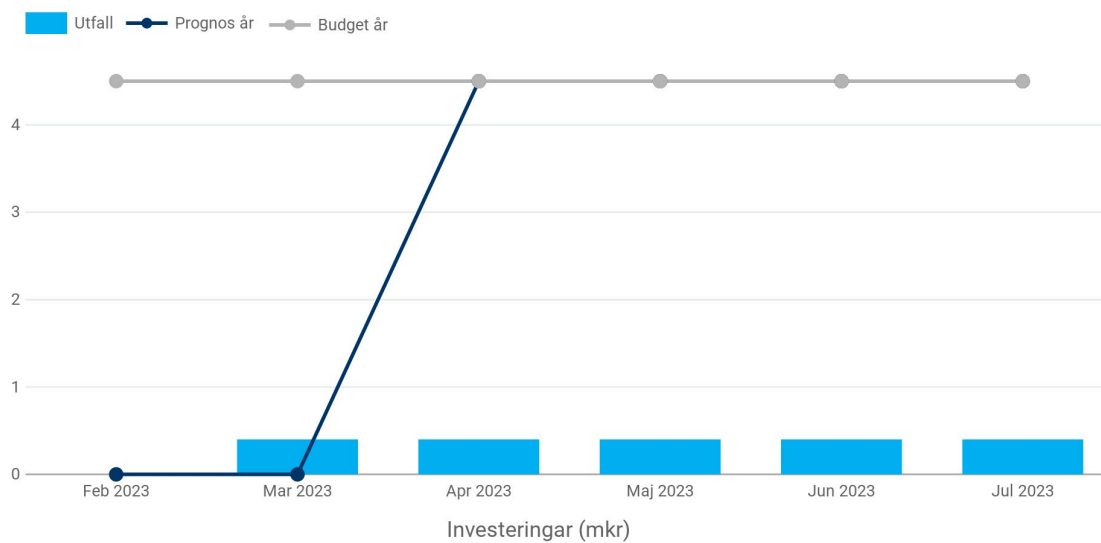
\*\* Avser resultat före bokslutsdispositioner. I detta resultat ingår effekten av den förändrade diskonteringsräntan i pensionskulden.

#### Utfall i jämförelse med budget

Resultatet för perioden uppgår till -3,2 miljoner kronor, vilket är 2,1 miljoner kronor bättre än periodiserad budget.

- Försäljning av fastighetstjänster understiger budget med 3 miljon kronor
- Övriga intäkter understiger budget med 8 miljoner kronor.
- Personalkostnader inklusive inhyrd personal har ett lägre utfall än budget med 2 miljoner kronor.
- Lokal-och fastighetskostnader överstiger budget med 2 miljon kronor
- Övriga kostnader understiger budget med 4 miljon kronor.
- Finansnettot understiger budget med 11 miljoner kronor.

### 3.2 Investeringar



### Utgift i jämförelse med budget

Akkumulerat investeringsutfall uppgick till 0,4 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget på 8 %. Investeringarna består av IT- och kontorsinventarier.

### Ny- och ersättningsinvesteringar

Locums investeringar avser enbart ersättningsinvesteringar.

Investeringar (mkr)	Utgift ack. innev. år	Budget innev.år	Prognos innev.år	Budget avvik.	Upparb grad (%)
Nyinvesteringar					
Ersättningsinvesteringar	0,4	4,5	4,5	4,1	8
<b>Totalt investeringar</b>	<b>0,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,1</b>	

### Prognos i jämförelse med budget

#### Status enskilda investeringsobjekt

Ej tillämbart.

#### Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

Ej tillämbart.

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

## **Månadsrapport**

Juli 2023



## Innehållsförteckning

1	Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar .....	3
1.1	Väsentliga händelser .....	3
1.2	Ledningens åtgärder .....	4
2	Ekonomi .....	5
2.1	Resultat .....	5
2.2	Investeringar .....	7
2.2.1	Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 300 mkr .....	10

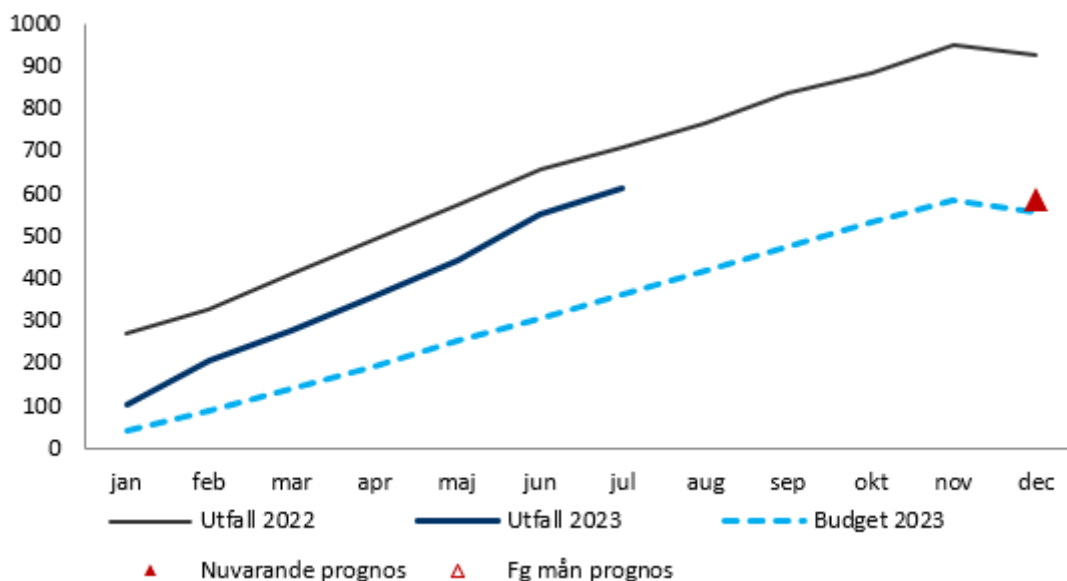
## 1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

### 1.1 Väsentliga händelser

Fastighetsverksamheten har under året levererat i enlighet med sitt uppdrag. En viss fördröjning i upparbetning av investeringsmedel föreligger, delvis beroende på bristen på material och långa leveranstider. Helårsprognosen med utfall motsvarande budget kvarstår dock.

Det fortsatt ansträngda världsläget har lett till ett flertal utredningsinitiativ kopplat till säkerhet och beredskap. Initiativen har kommit både från regionen centralt men också från Socialstyrelsen.

I februari avlog Högsta förvaltningsdomstolen en begäran om överprövning av Kammarrättens beslut avseende försäljningen av Berga Naturbruksgymnasium. Försäljningsarbetet har därmed återupptagits och ett intensivt arbete pågår för att skolan med tillhörande fastigheter ska kunna överlåtas till köparen under augusti månad.



### Landstingsfastigheter

Resultatet i Landstingsfastigheter för 2023 uppgår till 543,7 miljoner kronor mot budgeterade 315,3 miljoner kronor, vilket är 228,4 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen beror på lägre kostnader för löpande underhåll samt lägre räntekostnader.

### NKS Bygg

NKS Bygg har för perioden fram till juli ett resultat på 68,1 miljoner kronor, vilket är

18,5 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget beror på lägre servicekostnader för projektavtalet samt lägre räntekostnader.

I maj beslutade regionens hyresråd, om hyrestvisten med Karolinska, till NKS Bygg:s fördel.

## **1.2 Ledningens åtgärder**

## 2 Ekonomi

### 2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	108	84	24	6,8 %	174	144
Uthyrning av lokaler	3 085	3 091	-6	8 %	5 292	5 293
Försäljning övriga tjänster	388	373	15	8,2 %	647	640
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	101	54	47		107	93
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>3 683</b>	<b>3 603</b>	<b>80</b>	<b>10,5 %</b>	<b>6 219</b>	<b>6 170</b>
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-3	0	-3		-22	0
Förvaltningskostnader	-227	-153	-74	53,4 %	-248	-263
Mediakostnader	-242	-278	36	2,7 %	-472	-475
Drift och skötsel	-259	-306	47	8,3 %	-540	-524
Löpande underhåll	-135	-184	49	35,7 %	-325	-325
IT- och telekostnader	0	0	0	21,7 %	0	0
Övriga kostnader	-488	-544	56	9,7 %	-951	-933
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-1 354</b>	<b>-1 465</b>	<b>111</b>	<b>15,9 %</b>	<b>-2 558</b>	<b>-2 520</b>
Avskrivningar	-1 036	-1 022	-14	0,5 %	-1 801	-1 805
Finansnetto	-693	-751	58	20,5 %	-1 279	-1 287
<b>Resultat före reavinst/förlust</b>	<b>599</b>	<b>365</b>	<b>234</b>	<b>7,4 %</b>	<b>582</b>	<b>558</b>
Reavinst/förlust	13	0	13	-91,6 %	3	0
<b>Resultat**</b>	<b>611,8</b>	<b>364,9</b>	<b>246,9</b>		<b>585</b>	<b>558</b>

\* mkr

\*\* Avser resultat före bokslutsdispositioner. I detta resultat ingår effekten av den förändrade diskonteringsräntan i pensionsskulden.

### Utfall i jämförelse med budget

#### Landstingsfastigheter

Intäkter:

- De totala hyresintäkterna är i linje med budget och uppgår till 2,097 miljoner kronor.
- Parkeringsintäkterna är 10,2 miljoner kronor lägre än budget vilket verkar bero på att sjukhuspersonalen i mindre omfattning än tidigare parkerar vid

sjukhusen.

- Försäljningsintäkter 18,2 miljoner kronor högre än budget beroende på ökad tjänsteförsäljning främst till Huddinge Sjukhus 12 miljoner kronor och Södersjukhuset 5,5 miljoner kronor, motsvarande avvikelse finns på kostnader fastighetsservice.
- Mediaintäkterna 7,2 miljoner kronor lägre än budget beroende på lägre elförsäljning till US Solna och NKS på grund av mindre förbrukning.
- Övriga intäkter 87 miljoner högre än budget till största delen beroende av en korrigeringspost om 81 miljoner kronor, motsvarande avvikelse finns på förvaltningskostnader.

Kostnader:

- Utfallet för förvaltningskostnader är 73,8 miljoner kronor högre än budget, till största delen beroende på en korrigeringspost om 81 miljoner kronor, motsvarande differens finns på övriga intäkter.
- Kostnad för fastighetsservice 19,4 miljoner kronor högre än budget främst beroende på ökad tjänsteförsäljning till Huddinge Sjukhus och Södersjukhuset, motsvarande avvikelse finns på försäljningsintäkter.
- Utgifter för mediakostnader 33,6 miljoner kronor under budget och beror till största delen på följande; elkostnader 26 miljoner kronor lägre än budget där Huddinge Sjukhus och US Solna står för 19 miljoner kronor av minskningen och Danderyds Sjukhus 4 miljoner kronor i jämförelse mot budget. Ånga 2,2 miljon kronor lägre än budget, värme 4 miljoner kronor lägre än budget och vatten och kyla är i nivå med budget.
- Utfallet för drift och skötsel är 46,6 miljoner kronor lägre än budget; Akut och avhjälpande underhåll 23 miljoner kronor lägre, beror till viss del på lågt utfall och avseende en vattenskada på operation Löwenströmska Sjukhuset (med en budget på 21 miljoner kronor), driftavtal 13 miljoner kronor lägre, främst Danderyds Sjukhus på grund av innehållen del av arvode (5%). Övrigt innehållande städ, avfall, upphandling och bevakning ca 10 miljoner kronor lägre än budgeterat.
- Utgifter för löpande underhåll är 48,2 miljoner kronor lägre än budget, beroende på låg uppdragsgrad jämfört med budget. Insatser påbörjas senare än budgeterat.
- Avskrivningarna är 10,4 miljoner kronor lägre än budget beroende på att avslutsdatum för vissa projekt är framflyttade jämfört med budget.
- Finansnettot överstiger budget med 62 miljoner kronor p g a rak periodisering i budget men där räntekostnaderna förväntas öka senare under året samt att vi får intäktsränta på bankkontot vilket inte är budgeterat.

## **NKS Bygg**

Intäkter:

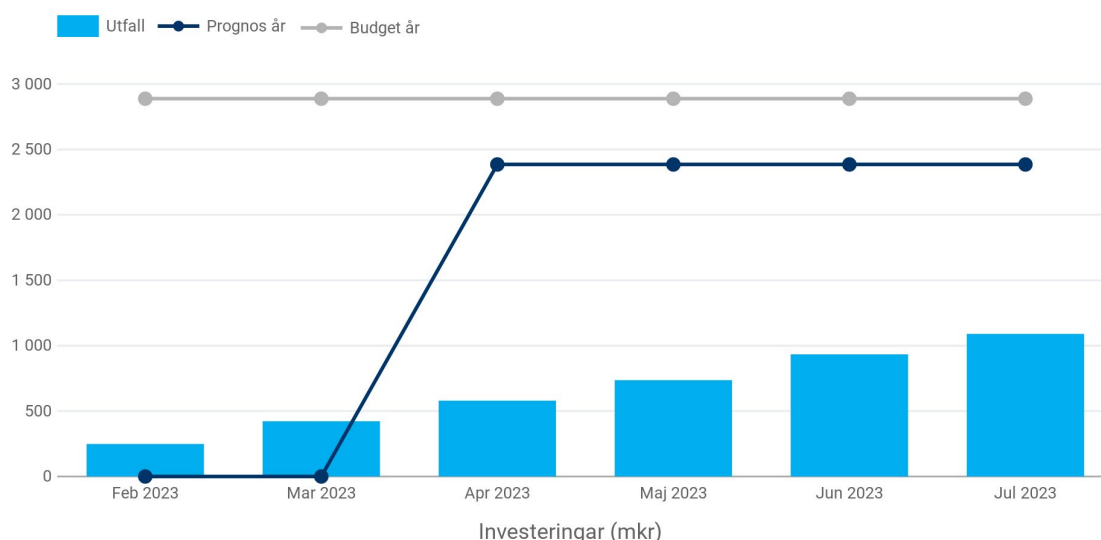
- De totala intäkterna uppgår till 1 313,1 miljoner kronor vilket är 28,2 miljoner

kronor lägre än budgeterat. Detta beror till största delen på volymjustering avseende servicekostnader (textil- och avfallshantering) enligt avtal med Coor.

Kostnader:

- Servicekostnad och LCC (livscykelkostnad) enligt Projektavtalet är 26,7 miljoner kronor lägre än budget. Detta beror på volymjustering av servicekostnader.
- Mediakostnader är 6,6 miljoner kronor lägre än budget.
- Övriga kostnader är 12,6 miljoner kronor lägre än budget.
- Avskrivningar följer plan och komponentavskrivning tillämpas.
- Finansnetto 5,5 miljoner kronor högre än budget.

## 2.2 Investeringar



### Utgift i jämförelse med budget

#### Landstingsfastigheter Stockholm, LFS

Akkumulerat investeringsutfall för LFS för 2023 per juli uppgår till 1,060 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 803 miljoner kronor) på 37,8 procent och mot prognos 1 (2 300 miljoner kronor) på 46%.

Den huvudsakliga anledningen till upparbetningsgraden är tidsförskjutningar framåt i tiden.

Investeringar	Utgift	Budget	Upparb	Prognos	Budget	Avvik.
(mkr)	jan-juli 2023	helår 2023	grad (%)	helår 2023	helår2023	Budg-Progn
Nyinvesteringar	459	892	51	836	892	56
Ersättningsinvesteringar	601	1 911	31	1 464	1 911	447
<b>Totalt investeringar</b>	<b>1 060</b>	<b>2 803</b>	<b>38</b>	<b>2 300</b>	<b>2 803</b>	<b>503</b>

## NKS Bygg

Investeringsutfallet för NKS Bygg per maj månad uppgick till 29,6 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 85 miljoner kronor.

Investeringarna för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av hyresgäst Anpassningar.

Investeringar, Mkr	utfall 2307	PR2312	BU2312	Upparb.grad, %
byggnation	0,5	5	5	10,3%
hyresgäst Anpassningar	29,1	80	80	36,4%
<b>Bygginvesteringar</b>	<b>29,6</b>	<b>85,0</b>	<b>85,0</b>	<b>34,8%</b>
Utrustningsinvesteringar	-	0	0	-
<b>Totalt investeringar</b>	<b>29,6</b>	<b>85,0</b>	<b>85,0</b>	<b>41,2%</b>

## Ny- och ersättningsinvesteringar

Investeringar (mkr)	Utgift ack. innev. år	Budget innev.år	Prognos innev.år	Budget avvik.	Upparb grad (%)
Nyinvesteringar					
Ersättningsinvesteringar					
<b>Totalt investeringar</b>					

## Prognos i jämförelse med budget

### Landstingsfastigheter Stockholm, LFS

Årets prognos för LFS uppgår till 2 300 miljoner kronor.

### NKS Bygg

Årets prognos för NKS Bygg uppgår till 85 miljoner kronor.

## Status enskilda investeringsobjekt

### S:t Görans sjukhus – Vårdavdelningar och behandling inkl teknisk upprustning

Projekt V&B på S:t Göran befinner sig i slutskede och merparten av projektet är färdigställt och överlämnat.

En mindre etapp pågår, tillbyggnad av förbindelsegång och ny förlossningsentré mellan byggnad 20 och 30.

Försening avseende förbindelsegångens färdigställande är aviserad av entreprenören, vilket innebär trolig överlämning i september 2023 i stället för som planerat i maj. Capio är informerade om förseningen, vilken främst påverkar förlossningens entré. Löpande dialog pågår med entreprenören för att om möjligt forcera arbetena och

tidigarelägga överlämning.

Pre- och PostOP överlämnat enligt plan i juni 2023.

### **Danderyds sjukhus - Ny vårdbyggnad, byggnad 61**

Montering av fasad löper på enligt plan, liksom invändiga arbeten i låg- och högbyggnadsdel.

Projektets bedömning är att budgetreserven inte klarar av att hantera konsekvenser både på grund av det försenade genomförandebeslutet och pågående krig i Ukraina. Projektet jobbar löpande med att landa i hur ökade materialpriser påverkar slutkostnadsprognos för respektive entreprenad och lämnade under mars lämnat en ny slutkostnadsprognos för projektet exklusive DSABs programändringar på 1 975 mkr, dvs en ökning med knappt 121 mkr (6,5%).

Förhandlingar har påbörjats med vissa entreprenörer och kommer att avslutas efter att entreprenadarbeten har färdigställts. Materielleveranser till stomentreprenaden har haft en viss försening och genom tät dialog och uppföljning med entreprenören samt åtgärder har sluttiden inte påverkats.

Den sista entreprenaden, utvändiga markarbete kommer att upphandlas senare än planerat, september 2023. Arbeten bedöms som ej kritiska.

Projektet jobbar tillsammans med förvaltning och DSAB för att planera driftsättning och överlämning. Målet är att överlämningen sker enligt plan samt skapar goda förutsättningar för både klinisk driftsättning och förvaltning. Överlämningsdatumet ska stämmas av i början av 2024 för att därefter fastställas.

### **Södersjukhuset - Modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2**

Södersjukhusets vårdavdelningar i byggnad 17 och 18 är i behov av upprustning och modernisering. Dagens vårdavdelningar uppfyller inte dagens myndighetskrav gällande vårdhygien, arbetsmiljökrav samt brand vilket Arbetsmiljöverket uppmärksammat vid revision.

Genomförandebeslut i Regionfullmäktige fattades 2022-03-22.

Färdigställande av bygghandlingar efter granskning pågår. Arbeten för evakuering av verksamheter i byggnad 18 pågår och den försenade evakueringen ger en försenad sluttid på ca 8 månader. Det finns fortfarande inget beslut och ingen plan för flytt av hudmottagningarna till GKS, vilket kommer innebära ytterligare förseningar och att upphandling med generalentreprenör måste senareläggas till detta är klart.

Förberedande arbeten pågår i byggnad 17 och etappvis ombyggnation pågår på strålbehandlingen på plan -2 och -1 i byggnad 18. Ombyggnationen av vårdavdelningarna kommer genomföras som generalentreprenad med planerad, men enligt ovan osäker, start under kvartal 1, 2024

### **Södertälje sjukhus - By 20 - påbyggnad för geriatrisk vård**

Projektet är i projekteringsskedet och granskning av projekterade delar pågår.



Förfrågningsunderlag färdigställs i augusti 2023. Upphandling och anbudsförfrågan går ut samma månad.

Planerad produktionsstart är januari 2024. Överlämnande kommer att ske Q4 2025.

Förberedande arbete påbörjades i maj 2023 som innefattar mindre ombyggnationer i By 06–08 för Diagnostiskt centrum/Smärtmottagning för att möjliggöra evakuering av medicinmottagningen till By 25 under oktober/november 2023. Detta hanteras i separata projekt.

### Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

Genomförande av fastighetsinvesteringar har under covidpandemin utmanats av långa leveranstider, materialbrist och stigande priser.

Kriget i Ukraina gör att materialförsörjningen utmanas ytterligare och ger dessutom en påtaglig påverkan på drivmedels- och energipriser vilket gör prisökningarna ännu större och följdverkningarna av kriget har stor påverkan på såväl inflation som byggkostnadsindex. Under perioden juni 2022 – juni 2023 steg inflationen med 9,3 procent och byggkostnadsindex för flerbostadshus under perioden maj 2022 – maj 2023 med 10,9 procent (inga junisiffror publicerade av SCB).

Sammantaget är risken hög för att tidplaner för både planerade och beslutade investeringar kommer förlängas och att investeringarnas slutkostnadsprognoser kommer öka i enlighet med det vi rapporterade i samband med tertialrapport 1 och prognos 1, vilket ger en risk för att planerade investeringar inte kan genomföras inom tillgängligt investeringsutrymme. Detta kan även komma att hämma möjligheterna att utföra önskade, nya, investeringar som exempelvis syftar till att öka robustheten och göravalda delar av fastighetsbeståndet mindre känsligt för extremväder eller andra utmanande drifttillstånd.

#### 2.2.1 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 300 mkr

Investeringsobjekt	Typ av beslut	Inv. utgift beslut Mkr	Total inv. utgift inv. objekt Mkr	Datum beslut nämnd/bolags styrelse	Datum planerat beslut RS/RF
Investeringsobjekt 1					
Investeringsobjekt 2					
Helix, etapp 2	Genomförande- beslut	1 000	1 050	26 okt 2023	RS 19 dec 2023 RF feb 2024
Löwenströmska sjh, by 02. Ombyggnad, evakuering	Genomförande- beslut	495	530	Q2 2024	Q3 2024