

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 – september 2023 för Locum AB och fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)

Ärendet

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

Marit Brusdal Penna
Tillförordnad verkställande direktör

Bilagor

1. Månadsrapport för september 2023 för Locum AB
2. Månadsrapport för september 2023 för fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)

Delges
Akten

Locum AB

Månadsrapport

September 2023

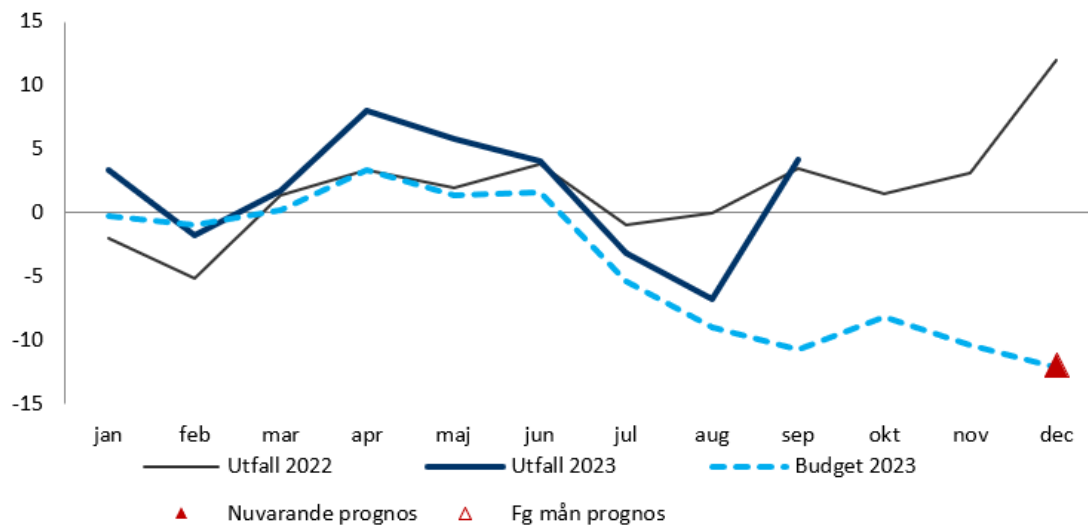
Innehållsförteckning

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	6

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

Locum fortsätter att leverera mot sitt uppdrag i enlighet med plan trots ett fortsatt ansträngt ekonomiskt läge.



Utfallet för perioden uppgår till 4,2 miljoner kronor att jämföra med periodiserad budget på -10,8 miljoner kronor. Den största orsaken till den positiva utvecklingen är lägre lönekostnader inklusive pensionskostnader än beräknat.

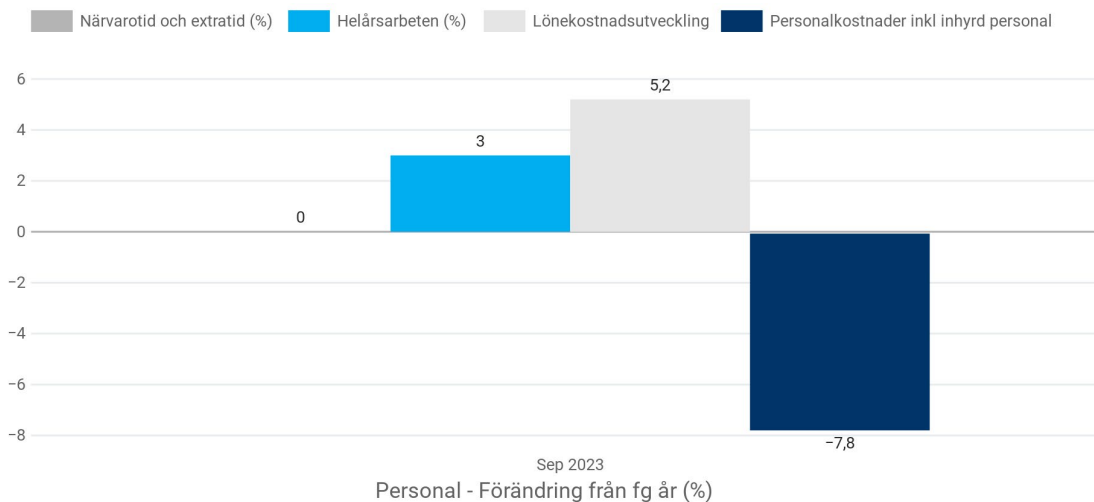
1.2 Ledningens åtgärder

Locum har fortsatt arbetet med att minska de administrativa kostnaderna på kort och lång sikt. En översyn av inhyrd personal pågår och ett flertal rekryteringar har gjorts vilket minskat konsultkostnaderna. Minskningen av kontorsytan har genomförts och tillskapandet av fler mindre mötesrum är klar.

Samtidigt som kontorsmiljön påtagligt förbättrats har kostnaderna för lokalerna minskat. Full kostnadseffekt beräknas under 2024.

2 Personal

2.1 Helårsarbeten



Helårsarbeten	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. % utfall fg år	Prognos år	Budget år
Personal - Helårsarbeten	275	284	-9	3%	283	284

Utfall i jämförelse med budget

Månadens utfall uppgår till 275 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	141	143	-2	7,6%	197	195
Förvaltningsarvode	136	136	0	2,1 %	181	181
Övriga intäkter	9	19	-10	-45,4 %	14	25
Verksamhetens intäkter	286	298	-12	2 %	392	402
Personalkostnader inkl inhyrd personal	-204	-221	17	-7,8 %	-298	-297
- varav inhyrd personal	-15	-14	-1	-25,9 %	-24	-18
Lokal- och fastighetskostnader	-20	-19	-1	3,4 %	-26	-25
Övriga kostnader	-30	-36	6	14,8 %	-46	-48
Verksamhetens kostnader	-255	-276	21	-4,8 %	-369	-369
Avskrivningar	-2	-1	-1	11,3 %	-2	-2
Finansnetto	-25	-32	7		-32	-42
Justering pension mm.	0	0	0		0	0
Resultat**	4,2	-10,8	15		-12,1	-12,1

* mkr

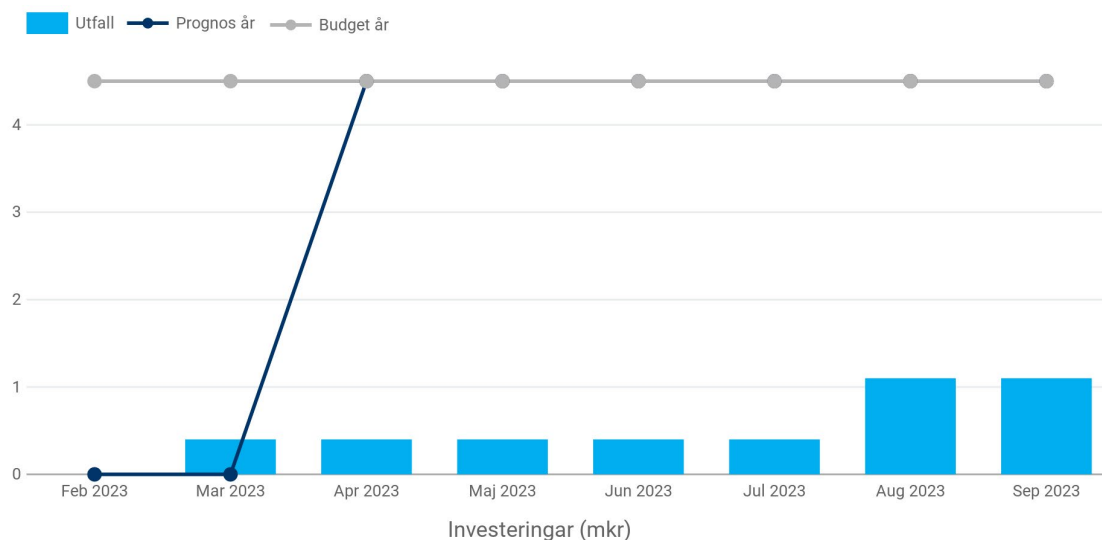
** Avser resultat före bokslutsdispositioner. I detta resultat ingår effekten av den förändrade diskonteringsräntan i pensionskulden.

Utfall i jämförelse med budget

Resultatet för perioden uppgår till 4,2 miljoner kronor, vilket är 15 miljoner kronor bättre än periodiserad budget.

- Intäkterna understiger budget med 12 miljoner kronor beroende på dels lägre uppdragsgrad investeringar samt lägre IT-debitering.
- Personalkostnader inklusive inhyrd personal understiger budget med 17 miljoner kronor. En del består av den förändring av pensionskulda (skuldförändring rörelsedel av pensionskulda), lägre lönekostnader samt upplösning av semesterlöneskulda.
- Lokal- och fastighetskostnader överstiger budget med 1 miljoner kronor avseende kostnader i samband med flytt från plan 8 och 9 till plan 8.
- Övriga kostnader understiger budget med 6 miljon kronor bl.a. IT.
- Finansnettot understiger budget med 7 miljoner kronor,

3.2 Investeringar



Utgift i jämförelse med budget

Akkumulerat investeringsutfall uppgick till 1,1 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetsgrad mot budget på 24%. 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	1,1	4,5	4,5	3,4	24%
Totalt investeringar	1,1	4,5	4,5	3,4	

Prognos i jämförelse med budget

Prognosen överensstämmer med budget

Status enskilda investeringsobjekt

Ej tillämbart.

Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

Ej tillämbart.

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Månadsrapport

September 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	8
2.2.1	Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 300 mkr	11

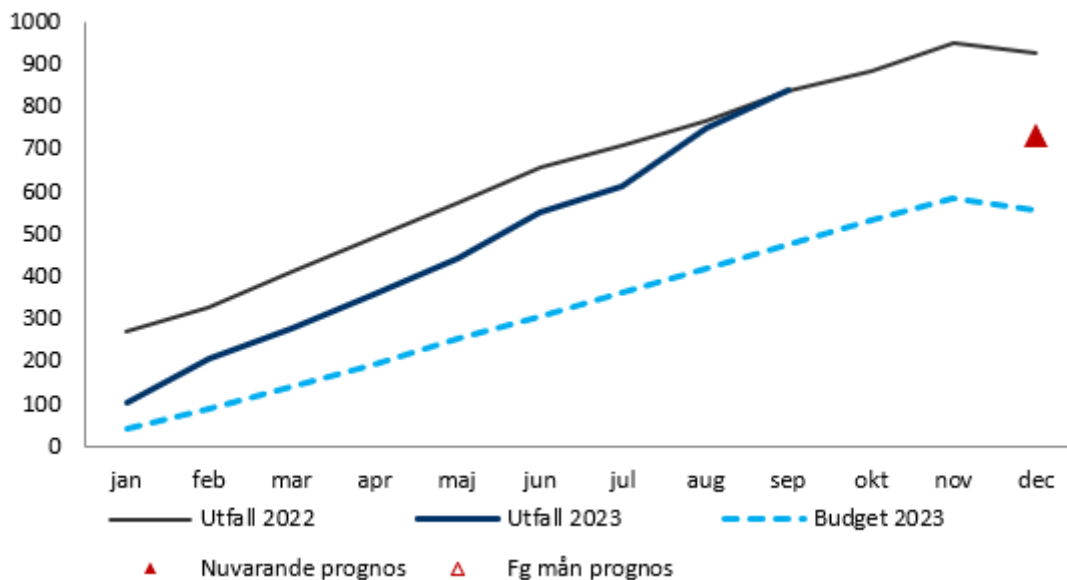
1 Förvaltningschefens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

Fastighetsverksamheten har under året levererat i enlighet med sitt uppdrag bortsett från upparbetningen av investeringsmedel. En viss fördröjning i upparbetning föreligger, delvis beroende på senarelagda projekt men även på grund av brist på material och långa leveranstider. Helårsprognosen för Landstingsfastigheter Stockholm, avseende investeringar, har sänkts från 2,8 miljarder kronor till 2,1 miljarder kronor. Översynen av investeringsportföljen utifrån fortsatt hög inflation och prisökningar innebär att det ökade investeringsbehovet för pågående eller beslutade projekt behöver hanteras i investeringsplan 2024-2033.

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.

Försäljningen av Berga Naturbruksgymnasium har slutförts och verksamheten med tillhörande fastighet överläts till ny huvudman den 15 augusti.



Landstingsfastigheter

Resultatet i Landstingsfastigheter för 2023 uppgår till 756,9 miljoner kronor mot budgeterade 412,9 miljoner kronor, vilket är 344 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelserna beror på reavinst från försäljningen av Berga Naturbruksgymnasium, lägre kostnader för drift och skötsel, löpande underhåll samt lägre räntekostnader.

NKS Bygg

NKS Bygg har för perioden fram till september ett resultat på 80,6 miljoner kronor, vilket är 16,9 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget beror på lägre servicekostnader för projektavtalet. Prognosen är oförändrad mot budget, 85 miljoner kronor.

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

1.2 Ledningens åtgärder

Inga särskilda åtgärder har vidtagits avseende resultatenheten LFS då ledningen gör bedömningen att resultatkravet kommer att minst uppnås.

För NKS bygg förutsätts att nuvarande hyresmodell och beslutet i hyresrådet gäller året ut.

2 Ekonomi

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	142	108	34	13,6 %	187	144
Uthyrning av lokaler	3 968	3 972	-4	8,3 %	5 292	5 293
Försäljning övriga tjänster	499	480	19	9 %	647	640
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	144	70	74		80	93
Verksamhetens intäkter	4 752	4 630	122	11,3 %	6 207	6 170
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-4	0	-4		0	0
Förvaltningskostnader	-306	-197	-109	56 %	-248	-263
Mediakostnader	-297	-348	51	-3,6 %	-447	-475
Drift och skötsel	-335	-393	58	9,4 %	-510	-524
Löpande underhåll	-187	-237	50	37,4 %	-320	-325
IT- och telekostnader	0	0	0	2,1 %	0	0
Övriga kostnader	-616	-700	84	10,1 %	-939	-933
Verksamhetens kostnader	-1 744	-1 875	131	15,7 %	-2 465	-2 520
Avskrivningar	-1 334	-1 313	-21	0,3 %	-1 789	-1 805
Finansnetto	-901	-965	64	20,8 %	-1 283	-1 287
Resultat före reavinst/förlust	773	477	296	12,5 %	670	558
Reavinst/förlust	64	0	64	-56,8 %	65	0
Resultat**	837,6	476,6	361		735	558

* 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 2,695 miljoner kronor.
- Interna hyresintäkter 33,2 miljoner kronor högre än budget vilket främst beror på ökad uthyrning avseende Norra Hagastaden 15,3 miljoner kronor samt Maria

Sjukhus 10,7 miljoner kronor vilken bytt från extern hyresgäst till intern hyresgäst.

- Externa hyresintäkter 28,6 miljoner kronor lägre än budget till följd av att parkeringsintäkterna är 14,4 miljoner kronor lägre än budget vilket verkar bero på att personalen i mindre omfattning än tidigare parkerar vid sjukhusen. Maria Sjukhus 10,7 miljoner kronor lägre mot budget på grund av byte från extern hyresgäst till intern hyresgäst. Sankt Görans Sjukhus 6,5 miljoner kronor lägre än budget.
- Försäljningsintäkter 16,6 miljoner kronor högre än budget beroende på ökad tjänsteförsäljning främst till Huddinge Sjukhus 14 miljoner kronor, motsvarande avvikelse finns på kostnader fastighetservice.
- Intäkter fastighetsanknutna tjänster 13,5 miljoner kronor högre än budget vilken försäljning av växel och fastighetsnät står för 11 miljoner kronor av ökningen.
- Mediaintäkterna 7,8 miljoner kronor lägre än budget beroende på lägre elförsäljning till US Solna och NKS på grund av mindre förbrukning.
- Övriga intäkter 135,3 miljoner högre än budget till största delen beroende av en korrigeringspost om 100,7 miljoner kronor, motsvarande avvikelse finns på förvaltningskostnader. Statligt elstöd om 19,1 miljoner kronor är inte budgeterat för och är en del av differensen.

Denna korrigeringspost redovisas både som intäkt och kostnad för att möjliggöra eliminering inom Regionkoncernen. Beloppet avser i huvudsakligen de timmar som Locum AB debiterat i investeringsprojekten. Dessa timmar redovisas som intäkter i Locum AB medan de redovisas som pågående arbeten i LFS (balansräkningen). Allt enligt anvisning från Regionledningskontoret.

- Landstingsfastigheter Stockholm har sålt Berga Naturbruksgymnasium samt tre lägenheter som tillsammans inbringat en reavinst om 64 miljoner kronor, dock är den ekonomiska regleringen avseende Berga vid september månads bokslut ännu ej helt slutförd.

Kostnader:

- Utfallet för förvaltningskostnader är 109,1 miljoner kronor högre än budget, till största delen beroende på en korrigeringspost om 100,7 miljoner kronor, motsvarande differens finns på övriga intäkter.
- Kostnad för fastighetservice 17,9 miljoner kronor högre än budget främst beroende på ökad tjänsteförsäljning till Huddinge Sjukhus, motsvarande avvikelse finns på försäljningsintäkter.
- Utgifter för mediakostnader 46,5 miljoner kronor under budget och beror till största delen på följande; elkostnader 35 miljoner kronor lägre än budget där Huddinge Sjukhus och US Solna står för 24 miljoner kronor av minskningen och Danderyds Sjukhus 5 miljoner kronor i jämförelse mot budget. Ånga 2,9 miljon kronor lägre än budget, värme 7 miljoner kronor lägre än budget, kyla 1

miljoner kronor högre än budget och vatten 1,5 miljoner kronor lägre än budget.

- Utfallet för drift och skötsel är 59,2 miljoner kronor lägre än budget; Akut och avhjälpande underhåll 29,2 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 16,6 miljoner kronor lägre, främst Danderyds Sjukhus på grund av innehållen del av arvode (5%). Övrigt innehållande städ, avfall, upphandling och bevakning ca 13,4 miljoner kronor lägre än budgeterat.
- Utgifter för löpande underhåll är 49,9 miljoner kronor lägre än budget, beroende på låg upparbetsgrad 82% jämfört med budget. Insatser påbörjas senare än budgeterat.
- Avskrivningarna är 12,2 miljoner kronor lägre än budget beroende på att avslutsdatum för vissa projekt är framflyttade jämfört med budget.
- Finansnettot överstiger budget med 74 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

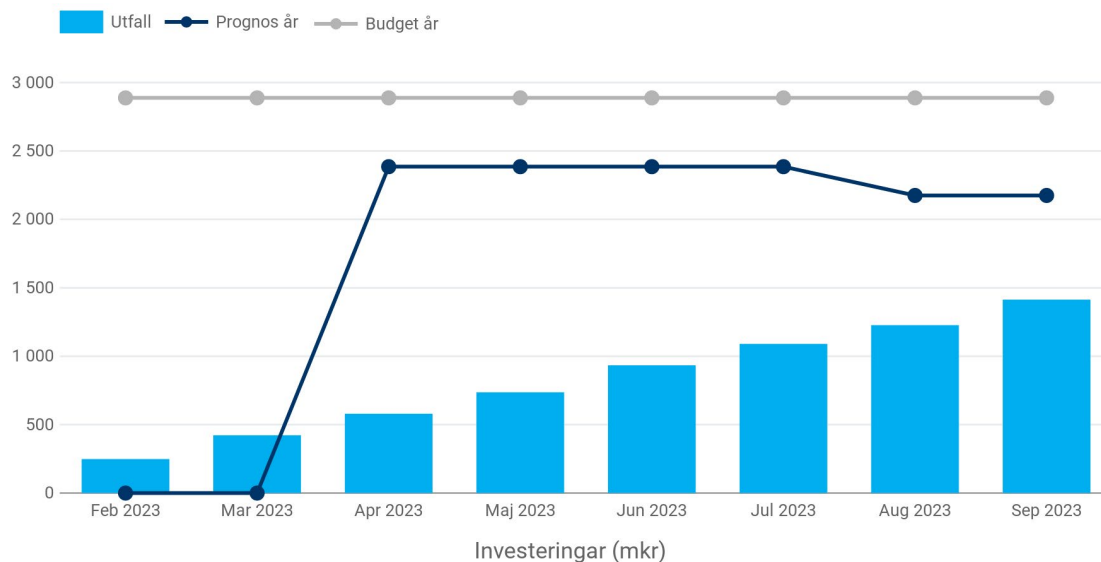
Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 1 691,2 miljoner kronor vilket är 33,3 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 27,8 miljoner kronor lägre än budget. Detta beror på volymjustering av servicekostnader.
- Mediakostnader är 10,3 miljoner kronor lägre än budget beroende på grund av mindre förbrukning.
- Övriga kostnader är 16,8 miljoner kronor lägre än budget.
- Avskrivningar följer plan och komponentavskrivning tillämpas.
- Finansnetto 10,4 miljoner kronor högre än budget beroende på grund av högre räntekostnader för OPS avtal.

2.2 Investeringar



Utgift i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm, LFS

Akkumulerat investeringsutfall för LFS för 2023 per september uppgår till 1 359 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetsgrad mot budget (2 803 miljoner kronor) på 48 procent och mot prognos 2 (2 100 miljoner kronor) på 65 procent.

Den huvudsakliga anledningen till upparbetsgraden är tidsförskjutningar framåt i tiden.

Investeringar, LFS	Utgift	Budget	Prognos	Budget	Upparb
(mkr)	ack. innev. år	innev.år	innev.år	avvik.	grad (%)
Nyinvesteringar	478	892	768	124	54%
Ersättningsinvesteringar	881	1 911	1 332	579	46%
Totalt investeringar	1 359	2 803	2 100	703	48%

NKS Bygg

Investeringsutfallet för NKS Bygg per september månad uppgick till 52,2 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 85 miljoner kronor.

Investeringarna för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av hyresgästanpassningar.

Investeringar, Mkr	utfall 2309	PR2312	Budget, 2312	AC-BU	Upparb.grad, %
byggnationen	9,0	5	5	4,0	180%
hyresgästanpassningar	43,2	68	80	-24,8	54%
Bygginvesteringar	43,2	73,0	85,0	-20,8	61,4%
Utrustningsinvesteringar	-	0	0	0	
Totalt investeringar	52,2	73,0	85,0	-20,8	61,4%

Ny- och ersättningsinvesteringar

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

Prognos i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm, LFS

Årets prognos för LFS uppgår till 2 100 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 sitt slutskede och beräknas färdigställt under hösten/vintern 2023. Merparten av projektet är färdigställt och överlämnat.

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

Locum har på grund av försening i entreprenaden hävt avtalet med entreprenören och påbörjar färdigställandet med annan entreprenör. Överlämning bedöms kunna göras i december 2023 i stället för som planerat i maj. Capio är informerade om förseningen, vilken påverkar förlossningens entré (man får fortsätta att använda den provisoriska och något trängre entrén) samt flyttkedjor inom sjukhuset.

Danderyds sjukhus - Ny vårdbyggnad, byggnad 61

Montering av fasad löper på enligt plan, liksom invändiga arbeten i låg- och högbyggnadsdel. DSAB har påbörjat installation av byggnadsberoende utrustningar, till exempel kallelsesignalsystem och renvattenslingan. Det är nu den mest intensiva fasen för produktion, ca 380-400 inskriva och jobbar på arbetsplatsen.

Projektets bedömning är att prognosen ligger inom den reviderade slutkostnadsprognosen som lämnades in mars 2023, vilket är 1 975 mkr, exklusive DSAB:s programändringar, dvs en ökning med knappt 121 mkr (6,5%). Orsaken till höjningen var att den ursprungliga budgetreserven inte klarade av att hantera konsekvenser både på grund av det försenade genomförandebeslutet och pågående krig i Ukraina.

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.

Risk för konkurs ökar inom byggbranschen. Projektet jobbar aktivt med att stämma av med entreprenörer för att säkerställa att de bevaka och följa upp underentreprenörernas ekonomiska status.

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. DSAB har fått godkännande av Transportstyrelsen att inrätta helikopterflygplats. Nästa steg är att verksamheten behöver skicka in ansöknings dokumentation för slutgiltigt godkännanden. 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.

Evakuering av verksamheterna i by 18 är nu klar utom hudmottagningarnas evakuering från plan 4 och 6, som görs senast årsskiftet 2023/2024, enl. avtal tecknat mellan Södersjukhuset och GKS. Upprättande av förfrågningshandlingar GE (Generalentreprenad) pågår och inom kort annonseras LOU-upphandlingen.

Förberedande arbeten pågår i byggnad 17 och har påbörjats i by 18, där även etappvis ombyggnation pågår på strålbehandlingen på plan -2 och -1. Ombyggnationen av vårdavdelningarna kommer genomföras som GE, med planerad start slutet kv. 1 – början kv. 2, 2024.

Södertälje sjukhus - By 20 - påbyggnad för geriatrisk vård

Projektering är klar, upphandling pågår och beräknas vara klar december 2023.

Planerad byggproduktionsstart är under januari 2024. Överlämnande kommer att ske Q4 2025.

Förberedande arbete påbörjades under maj 2023 och innefattar 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 december 2023.

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 augusti 2022 – augusti 2023 steg inflationen med 7,5 procent och byggkostnadsindex för flerbostadshus med 9,0 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 tidigare under året har rapporterat i tertial- och delårsrapporter, 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 göra valda 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	28 nov 2023	RS feb 2024 RF mars 2024
Löwenströmska sjh, by 02. Ombyggnad, evakuering	Genomförande- beslut	495	530	Q2 2024	Q4 2024