

BESLUT

Diarienumr
LOC 2025-1274
Informationssäkerhetsklass: K1

Styrelsen för Locum AB

Tertialrapport inklusive prognos 1, april 2025 för Locum AB och fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)

Ärendet

Fastställande och godkännande av tertialrapport, inklusive prognos 1, april 2025 för Locum AB och fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten).

Beslutsunderlag

1. Tertialrapport 2025 för Locum AB
2. Tertialrapport 2025 för fastighets- och servicenämnden (fastighetsverksamheten)

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

- att godkänna tertialrapport, inklusive prognos 1, april 2025 för Locum AB samt överlämna samtliga handlingar till regionstyrelsen.
- att föreslå fastighets- och servicenämnden att godkänna tertialrapport, inklusive prognos 1, april 2025 för fastighetsverksamheten inom fastighets- och servicenämnden.

Victoria Hörnedal

Verkställande direktör

Locum AB

Tertialrapport

April 2025

Innehållsförteckning

1	Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar	4
1.1	Väsentliga händelser	4
2	Styrning och ledning	5
2.1	Verksamhetsfakta.....	5
2.2	Mål.....	5
2.2.1	Den hållbara regionala utvecklingen ligger i framkant.....	5
2.2.2	Verksamheten är långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv	6
2.2.3	Kompetensförsörjningen är långsiktig.....	7
2.3	Intern kontroll.....	8
2.3.1	Arbetet med intern kontroll	8
2.3.2	Risker, åtgärder och kontroller	8
3	Verksamhet	10
3.1	Produktivitet.....	10
4	Personal.....	11
4.1	Uppföljning avsatta medel	11
4.1.1	Hållbar och hälsofrämjande arbetsmiljö	11
4.1.2	Långsiktigt hållbar kompetensförsörjning.....	11
4.2	Helårsarbeten.....	11
4.2.1	Prognos i jämförelse med budget.....	12
5	Ekonomi	13
5.1	Resultat	13
5.1.1	Prognos i jämförelse med budget.....	13
5.1.2	Personalkostnader inklusive inhyrd personal.....	14
5.1.3	Konsultkostnader	14
5.1.4	Administrativa kostnader.....	15
5.2	Åtgärder för ett resultat i balans	15
5.3	Investeringar	16
5.3.1	Status investeringsplanens genomförbarhet och risk.....	16
5.3.2	Utgift i jämförelse med budget.....	16
5.3.3	Årets prognos i jämförelse med budget	16
5.3.4	Utfall och prognos enskilda investeringsobjekt	16
6	Nämnd-/styrelsebehandling	17

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

Locum har hittills under året levererat mot sitt uppdrag i enlighet med plan.

I januari registrerades Region Stockholm som elproducent för att möjliggöra utbyggnad av solcellsanläggningar.

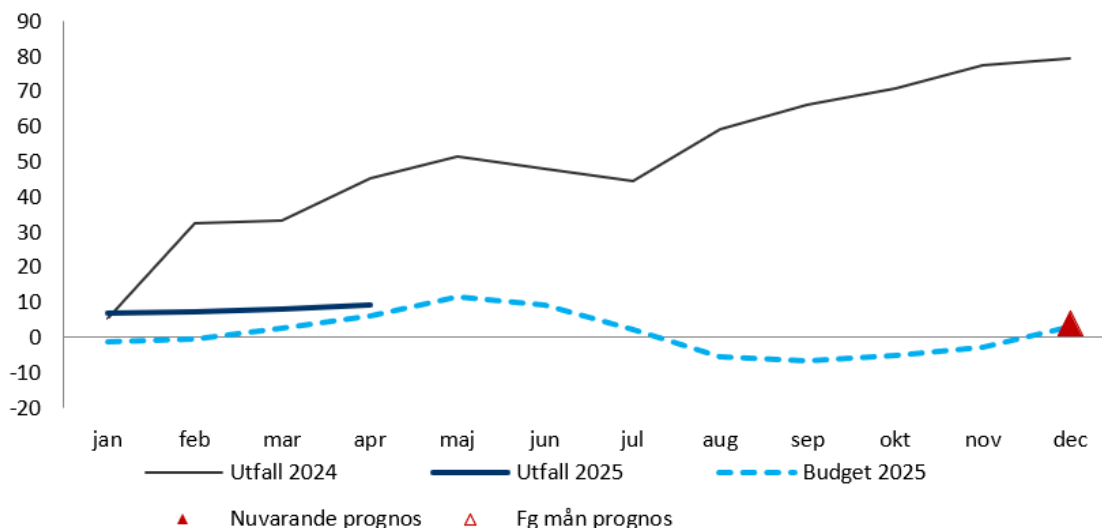
Den 24 januari var det "nyckelöverlämning" för byggnad 61 på Danderyds sjukhus till verksamhet för successiv inflytning.

Den 6 februari deltog Locum på Lava, samhällsbyggnadssektionens arbetsmarknadsdag på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Den 1 mars sjösattes en justerad organisation som främst påverkar projektorganisationen. Bland annat har en ny enhet "Norra Hagastaden" upprättats som är placerad direkt under VD. I mars utsågs Rebecka Yrlid till ny projektdirektör efter Marit Brusdal Penna. Rebecka tillträder 1 maj.

Den 18 mars fick Locum inriktningsbeslut från Regionstyrelsens arbetsutskott att påbörja en förstudie för en ny psykiatri- och godsbyggnad vid Danderyds sjukhus.

I april meddelades att Locum uppnår ett viktigt miljömål. Byggnad 72 på Södersjukhuset har slutgiltigt certifierats enligt Miljöbyggnad Guld - den högsta nivån i Sweden Green Buildings certifieringssystem.



Utfallet för perioden uppgår till 9,4 miljoner kronor att jämföra med en periodiserad budget på 6,2 miljoner kronor. En stor del till den positiva utvecklingen är effekten av diskonteringsräntan.

2 Styrning och ledning

2.1 Verksamhetsfakta

Region Stockholm har en ägarpolicy och generella ägardirektiv som beskriver principerna för hur regionens nämnder och bolag ska fungera. Locum har även en bolagsordning, samt specifika ägardirektiv fastställda i regionfullmäktige. Utöver det finns en fullmakt att företräda regionen.

Genom det specifika ägardirektivet svarar Locum för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av fastigheter inom Landstingsfastigheter Stockholm (LFS). Locum ska för Region Stockholms räkning tillhandahålla ändamålsenliga lokaler i första hand till regionens verksamheter enligt de principer för uthyrning som regionen beslutar. Av Locums ägardirektiv framgår även att hyressättningen av lokaler som hyrs av enheter inom regionkoncernen ska ske på marknadsanpassade villkor om inte regionen beslutar annat. För akutsjukhuslokaler ska de marknadsanpassade hyrorna ligga på en försiktig nivå.

I uppdraget ingår att Locum ska upprätta bland annat underhållsplaner och förvaltningsplaner, samt i samråd med berörda enheter inom regionkoncernen upprätta fastighetsutvecklingsplaner för strategiska fastigheter inom LFS. Locum ska också bistå hyresgästerna med att utnyttja lokalerna på ett kostnadseffektivt sätt.

I övrigt ska Locum även prioritera arbetet med att bygga resurssnålt och hållbarhetsanpassat, minska medieanvändningen och minimera miljöstörningar samt sträva efter hög återanvändnings-, och återvinningsgrad vid såväl nybyggnation som vid ombyggnation/renoveringar.

Utöver ägardirektiv erhåller Locum även uppdrag via *Avtal avseende genomförande av fastighetsverksamhet mellan Locum AB och fastighets- och servicenämnden*. Det omfattar bland annat Nya Karolinska Solna (NKS) avtalsförvaltning samt handläggning av fastighetsstrategiska frågeställningar.

Locum ska även utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av ägaren samt bistå ägaren med bland annat investeringsplaneringen.

AB Terreno är ett helägt dotterbolag till Locum AB och ägs av Landstingshuset i Stockholm AB. Bolaget har för närvarande ingen verksamhet.

2.2 Mål

2.2.1 Den hållbara regionala utvecklingen ligger i framkant

Kulturlivet är tillgängligt och mångsidigt

Fastighets- och servicenämnden ansvarar, genom Locum AB, för ägande och anskaffande av lös, byggnadsintegrerad (fast) och digital konst i Region Stockholms fastigheter, med undantag av kollektivtrafikens fastigheter. Detta innebär att Locum är beställare av den konstnärliga gestaltningen i beslutade fastighetsinvesteringar som

leds av Locum.

Locum AB, i sin roll som beställare av konstnärlig gestaltning i fastighetsinvesteringar i vårdlokaler, informerar kulturförvaltningen om aktuella projekt samt kallar till medverkan under projektens tidiga skeden. Utformningen av konstnärlig gestaltning sker i samråd och samarbete mellan Locum AB och hyresgästen. Kulturförvaltningen leder arbetet på uppdrag av Locum AB.

2.2.2 Verksamheten är långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv

Region Stockholm har en långsiktig ekonomisk uthållighet

Utfallet för Locum AB uppgick till 9 miljoner kronor vilket är 3 miljoner kronor högre än periodiserad budget inklusive effekten av diskonteringsräntan.

Indikator (rapporteras per tertial)	Utfall	Utfall fg år	Prognos-uppfyllelse	Målvärde	RF Målvärde
Administrativa kostnader ska minska (Regionfullmäktige)	37 mkr	29 mkr		259 mkr	Enligt budget 2 025

Kommentar

Utfallet är i linje med budget motsvarande 37 miljoner kronor.

Region Stockholm är ekologiskt hållbar och klimatneutral till år 2035

Målets indikatorer är utmanande för Locum och hela bygg- och fastighetsbranschen. Det krävs resurser, utveckling och innovation för att uppnå dessa. Locum bedömer att bibehålla och värna om befintligt hållbarhetsarbete i kombination med utveckling är rätt vägval för att på sikt uppnå indikatorerna.

Minskning av växthusgaser jämfört med 2019 (-29%) (status grön)

Det kontinuerliga arbetet med att minska energibehovet, effektivisera energianvändningen och återvinna tillförd energi bidrar till regionens övergripande mål om att minska utsläpp av växthusgaser. Exempel på åtgärder som har påbörjats under perioden är utbyte till energieffektiva ventilationsaggregat, LED belysning och energioptimering.

Region Stockholms konsumtionsbaserade klimatpåverkan (-19%) (status gul)

En översyn av fem prioriterade områden för minskning av konsumtionsbaserade utsläpp pågår. Utifrån Locums verksamhet bedöms område Kapitalvaror mest prioriterat då det innefattar utsläpp från byggverksamheten. Även område Energi- och bränslerelaterade utsläpp är betydande, men dessa utsläpp kan i stort härledas till klimatreducerande aktiviteter inom andra scope. Målet om 19 procent utsläppsminskning jämfört med 2023 är utmanande och det finns en risk att detta inte kommer att nås under året.

Andel genomförda upphandlingar med relevanta hållbarhetskrav (100%) (status grön)

Locum analyserar fortlöpande sin hållbarhetspåverkan och därmed tydliggörs verksamhetens hållbarhetsrisker och möjligheter. Utifrån det, vidareutvecklar bolaget kontinuerligt krav och åtgärder i processer, rutiner, styrdokument och mallar. Locum ställer anpassade hållbarhetskrav i samtliga upphandlingar med syfte att exempelvis minimera miljö- och klimatpåverkan, hushålla med skattebetalarnas pengar, positivt bidra till förbättrad tillgänglighet, universell utformning och cirkularitet samt säkerställa goda arbetsrättsliga villkor och minska risk för korruption. Uppföljning av kravefterlevnaden utförs på olika sätt beroende på hållbarhetspåverkan, både för att säkerställa efterlevnad och som ett led i förbättringsarbetet.

Nämnden/bolaget har genomfört åtgärder för att öka livslängd och materialåtervinning av produkt- och materialflöden (status grön)

Det pågår många initiativ inom byggbranschen både kring återbruk och återvinning. Locums målsättning är att uppnå en materialåtervinningsgrad på 55 procent samt arbeta systematiskt med återbruk och ökad livslängd för byggmaterial. Under perioden har Locum tagit prov från plastmattor och undersökt återtagande av undertak för materialåtervinning eller återbruk. Ett pilotprojekt med fokus på renovering och återbruk av dörrar påbörjats. Entreprenörernas löpande avfallsrapportering har digitaliserats. Vidare har ny upphandling av återbruksaktör initierats.

Region Stockholm har en socialt hållbar utveckling

Locum har fortsatt god framdrift i det sociala hållbarhetsarbetet, målet bedöms därför som uppnått för perioden.

Nämnden/bolaget har utifrån sitt uppdrag arbetet systematiskt med social hållbarhet (status grön)

Locum har ett systematiskt arbete för att löpande förebygga och motverka diskriminering. Exempel på aktiviteter är insiktsutbildningar, uppmärksammande av nationella minoriteters högtidsdagar och bevakning av barns intressen. Vidare deltar medarbetare på samverkansråd för fysisk tillgänglighet och för pensionärsorganisationer. Samverkansrådsrepresentanter för fysisk tillgänglighet deltar med sin specifika kunskap i förvaltningsfrågor, byggprojekt och vid granskning av handlingar som en värdefull del i tillgänglighetsarbetet.

2.2.3 Kompetensförsörjningen är långsiktig

Region Stockholm är en attraktiv och inlyssnande arbetsgivare

Utifrån vad den tempmätning som genomförs varannan vecka visar för det första kvartalet så tyder mycket på att de indikatorer som är kopplade till detta mål har goda förutsättningar att uppnås. Utfallet för årets första fyra månader ligger fortsatt högt och stabilt, en positiv utveckling syns framför allt vad gäller frågor om arbetsglädje och meningsfullhet.

Två Locumfrukostar har ägt rum, där alla medarbetare är inbjudna att delta, digitalt eller fysiskt. Fokus har varit erfarenhetsutbyte och hur vi tillsammans kan bidra i arbetet med att agera som Ett Locum för att ytterligare stärka kundnöjdheten.

Under våren utnämndes Locum till Excellent arbetsgivare av Nyckeltalsinstitutet. Det som utmärker sig i resultaten är framför allt olika jämställdhetsnyckeltal, låga sjuktal, utrymme för kompetensutveckling samt chefstäthet.

Region Stockholm är en hållbar arbetsgivare

Första tertialet för 2025 visar på en fortsatt låg personalomsättning. Per den sista april var utfallet 3,1 procent som är i likhet med jämförelse med samma tidpunkt förra året (3,2 procent). Sett till 12-månaders rullande utfall ser vi en mindre uppgång, från 8,6 procent förra året (230501-240430) till 9,5 procent i år (240501-250430).

Sjukfrånvaron är även den på en låg nivå. För de första fyra månaderna blev utfallet 2,3 procent i total sjukfrånvaro. Samtidigt uppvisar den löpande tempmätningen fortsatt goda utfall vad gäller upplevd arbetssituation, meningsfullhet och arbetsglädje. Sammantaget ger det goda möjligheter att kunna uppnå regionens måltal om ett totalindex för HME på minst 80.

Indikator (rapporteras per tertial)	Utfall	Utfall fg år	Prognos-uppfyllelse	Målvärde	RF Målvärde
Andel sjukfrånvaro (Regionfullmäktige)	2,1 %	2,9 %			<6 %

Kommentar

Sjukfrånvaron jan-april 2025 blev 2,1 procent vilket är lägre än Regionens mål.

2.3 Intern kontroll

2.3.1 Arbetet med intern kontroll

Den interna kontrollen – utifrån Region Stockholms Policy för ledning och styrning samt riktlinje för intern kontroll – är inarbetad i Locums verksamhetsstyrning och det certifierade ledningssystemet.

Locums tredjepartscertifierade ledningssystem uppfyller kraven på en väl etablerad styr- och kontrollmiljö med omvärlds- och intressentanalyser, riskbedömning, kontroller och åtgärder, information och kommunikation samt övervakning, uppföljning, granskningar och analyser.

Uppföljning av att kontroller och planerade åtgärder genomförs enligt plan säkerställs av respektive risk- och processägare i Locums ledningsgrupp. Uppföljande tillsyn samt granskning och kontroll genomförs av Locums kvalitetschef (revisionsledare) vid stickprovskontroller och/eller vid interna revisioner.

Uppföljning/granskning av kontrollmoment och åtgärder dokumenteras i den interna kontrollplanen och redovisas för styrelsen.

2.3.2 Risker, åtgärder och kontroller

Omvärldsanalys och riskvärdering

En omvärldsanalys samt analys och värdering av väsentliga risker genomfördes under våren 2025. Omvärldsanalys med betydande trender samt identifierade möjligheter och

risker för Locum AB och fastighetsverksamheten i fastighets- och servicenämnden (FSN) presenterades vid möte i bolagsstyrelse och nämnd 2025-04-22 och tas upp för beslut 2025-05-27.

Betydande trender

- Oförutsägbart säkerhetspolitiskt läge
- Alliansbildningar och protektionism
- Klimat- och naturförändringar
- Värderingsförändringar
- Snabb utveckling inom teknik och digitala tjänster
- Utmanande ekonomiskt läge
- Utmanande demografisk utveckling
- Kompetensutmaningar.

Risker till Intern kontrollplan för Locum AB

Väsentliga risker	Riskvärde
Ökad sårbarhet genom riktade cyberattacker och intrång.	20
Ökad desinformation	20
Extraordinär händelse inträffar.	16
Risk för oegentligheter.	9
Svårt att rekrytera viss bristkompetens som krävs för att verksamheten ska kunna leverera.	9
Risk för fel i finansiell rapportering	6
Risk för felaktiga bidragsutbetalningar	Ej tillämpbar.

3 Verksamhet

3.1 Produktivitet

Locum arbetar enligt fastställda processer som ses över regelbundet för att dels förbättra effektiviteten dels minska sårbarheten. Detta arbete sker bland annat inom ramen för vårt ledningssystem.

4 Personal

Den första mars började en ny organisation att gälla. Syftet med den nya organiseringen är främst att stärka kundfokus. Genom att förvaltningsområdena speglar projektområdena underlättas samarbete mellan enheterna och aktivitetsplaneringsarbetet där den gemensamma kunden är i fokus underlättas. Samordning av sjukhus som har en geografisk närhet/samhörighet underlättar samarbetet mellan projekt och förvaltning samt ger möjlighet till förstärkt redundans personalmässigt. Samtidigt så skapas större möjligheter för medarbetare och chefer att utvecklas vidare internt – vilket främjar Ett Locum och våra kunders nöjdhet. Förhoppningen är att den nya organisationen ger en bättre balans vilket är till gagn för både chefer och medarbetare och därmed i slutändan även för våra kunder.

4.1 Uppföljning avsatta medel

4.1.1 Hållbar och hälsofrämjande arbetsmiljö

Locum har likt övriga bolag och förvaltningar fått medel i syfte att genomföra riktade och tidiga hälsofrämjande insatser för en hållbar och hälsofrämjande arbetsmiljö med fokus på att öka hälsa, förebygga ohälsa och minska sjukfrånvaro. Insatserna ska ha utgångspunkt från resultat från årlig uppföljning av SAM, andra kartläggningar och arbetsmiljökommissionens rapport.

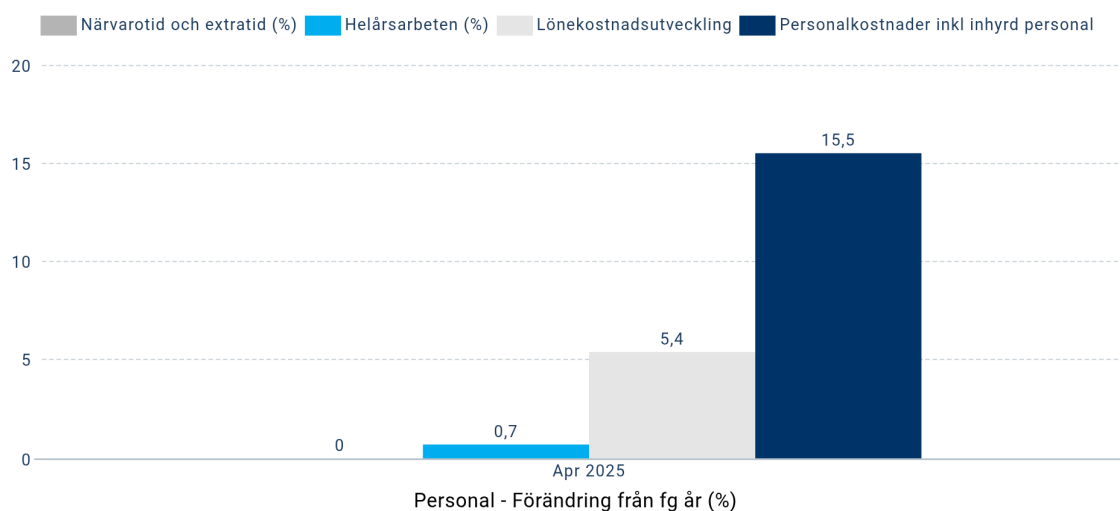
Under våren har en hälsofrämjande föreläsning genomförts, och till hösten planeras en föreläsning om psykisk hälsa. Planering pågår för att förbättra den fysiska arbetsmiljön på lokalkontor och huvudkontor. I detta arbete ingår bland annat utbyte av daterade skrivbord och kontorsstolar, ljuddämpning samt insynsskydd i mötesrum. En brandutbildning kommer att äga rum under hösten för Serviceenheten.

4.1.2 Långsiktig hållbar kompetensförsörjning

I syfte att utveckla förutsättningarna för, och genomförande av, kompetensplanering har Locum och övriga bolag och förvaltningar fått medel tillförda. Insatserna ska bidra till att medarbetare ska kunna utveckla och upprätthålla sin kompetens, ge förutsättningar för uppgiftsväxling, nya arbetssätt och teamarbete.

I höst planeras för ledningsgruppsutvecklingar exempelvis en föreläsning för chefer i kompetensutveckling och lärandekultur, samtidigt som erfarenhetsutbyten tvärfunktionellt under året är ett stående inslag på samtliga Locumfrukostar samt övriga mötesforum. Även under hösten ska delar av organisationen utbildas i feedback.

4.2 Helårsarbeten



	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. % utfall fg år	Prognos År	Budget År
Personal - Helårsarbeten	287	310	-23	0,7 %	308	310
Extratid	0			0 %		
Totalt	287			0,7 %		

* Helårsarbeten, är närvaro och frånvaro, vilket sammantaget motsvarar den avtalade tiden för sysselsättningsgraden i förhållande till aktuellt antal dagar under perioden, enligt Tableau.

** Budget rapporteras inte på extratid.

Utfall i jämförelse med budget och föregående år

Månadens utfall uppgår till 287 helårsarbeten, vilket ligger under budget beroende på svårighet att rekrytera inom vissa kategorier.

Ökningen avseende personalkostnader beror på högre "normala" pensionskostnader jämfört med 2024. Pensionsskulden utvecklades positivt under 2024 på grund av inflation och ränteläget. Personalkostnaden 2025 ligger dock i linje med budget.

4.2.1 Prognos i jämförelse med budget

Den aktuella prognosen har minskat med 2 helårsarbetare mot budget.

5 Ekonomi

Resultatet för perioden uppgår till 9,4 miljoner kronor, vilket är 3,2 miljoner kronor högre än periodiserad budget.

- Försäljning av fastighetstjänster understiger budget med 3 miljoner kronor beroende på lägre upparbetsgrad på investeringar.
- Övriga intäkter understiger budget med 3 miljoner kronor beroende på en lägre vidaredebitering.
- Personalkostnader inklusive inhyrd personal överstiger budget med 1 miljon kronor.
- Övriga kostnader understiger budget med 3 miljoner kronor och beror främst på lägre IT kostnader.
- Finansnettot överstiger budget med 7 miljoner kronor vilket främst är relaterat till pensionsskulden.

5.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetstjänster	78	81	-3	16,4 %	228	243
Förvaltningsarvode	64	64	0	2,5 %	191	191
Övriga intäkter	5	8	-3	-16,1 %	19	23
Verksamhetens intäkter	146	152	-6	8,1 %	438	458
Personalkostnader inkl inhyrd personal	-119	-118	-1	15,5 %	-356	-370
- varav inhyrd personal	-8	-7	-1	14,2 %	-24	-21
Lokal- och fastighetskostnader	-8	-8	0	5,2 %	-25	-25
Övriga kostnader	-14	-17	3	43,4 %	-49	-50
Verksamhetens kostnader	-141	-142	1	17,1 %	-430	-444
Avskrivningar	-1	-1	0	6,8 %	-3	-2
Finansnetto	4	-3	7	-85,6 %	6	-9
Justering pension mm.	0	0	0		0	0
Resultat**	9,4	6,2	3,2		11	3

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner.

5.1.1 Prognos i jämförelse med budget

Prognosen för helåret uppgår till 11 miljoner kronor vilket är 8 miljoner bättre än budget. Osäkerheten över pensionsskuldens utveckling kan påverka resultatet.

Effekten av diskonteringsräntan ger ett positivt tillskott till resultatet på ca 7,2 miljoner

kronor enligt aktuell prognos från KPA.

Enligt anvisning ska effekten av diskonteringsräntan bortses ifrån när det gäller att fastställa resultatkravet.

5.1.2 Personalkostnader inklusive inhyrd personal

Personalkostnad inkl inhyrd personal*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Summa personalkostnader	-110,9	-110,3	-0,6	15,6 %	-331,6	-348,8
Förändring sem- och löneskuld	-2,5	0	-2,5	-18,5 %	0	0
Lönekostnad	-69,8	-71,7	1,9	5,4 %	-214,8	-227,6
- varav övertid	-0,6	-0,4	-0,2	8,5 %	-1,7	-1,3
- varav sjuklönekostnad	-0,6	0	-0,6	7,9 %	0	0
PO-pålägg	-35,7	-35	-0,7	47,3 %	-104,7	-109
Övriga personalkostnader	-3	-4	1	20,6 %	-12	-12
Inhyrd personal	-8,2	-7,3	-0,9	14,2 %	-24,4	-20,7
Personalkostnad inkl inhyrd personal	-119,1	-117,6	-1,5	15,5 %	-356	-369,5

* mkr

Personalkostnaden inklusive inhyrd personal överstiger budget med 1,5 miljon kronor.

Prognos i jämförelse med budget

5.1.3 Konsultkostnader

Externa Konsultkostnader (Mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. %	Prognos år	Budget år
Juridik	0	0	0	0 %	-1	-1
PR	0	0	0	0 %	0	0
Management	0	0	0	0 %	0	0
IT	-1	-2	1	-5,5 %	-5	-6
Övriga	-1	-1	0	0 %	-4	-3
Summa externa konsultkostnader	-2	-3	1	59,8 %	-10	-9

Konsultkostnaderna understiger budget med 1 miljon kronor.

Prognos i jämförelse med budget

5.1.4 Administrativa kostnader

Administrativa kostnader (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Administrativa kostnader	-37	-37	0	28,5 %	-110	-116

Utfallet för de administrativa kostnaderna är i linje med budget.

Den stora förändringen av utfallet jämfört med föregående år beror på att uppdelningen av verksamhetsgrenar startade först i april 2024.

Prognos i jämförelse med budget

Prognosen ligger 6 miljoner under periodiserad budget och sänkningen beror främst på lägre IT-kostnader.

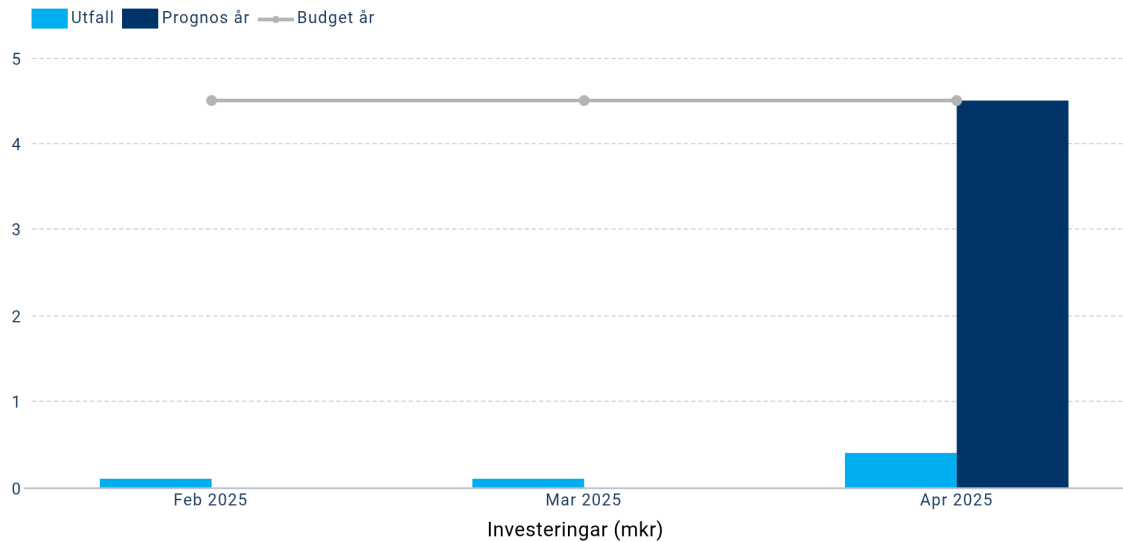
5.2 Åtgärder för ett resultat i balans

Åtgärder (Mnkr)	Budgeterad effekt 2025	Realiserad effekt 2025	Prognostiserad effekt 2025	Avvikelse prognostiserad effekt jämfört budget 2025	Budgeterad effekt 2026	Budgeterad effekt 2027	Budgeterad effekt 2028

Summa

Ledningen för Locum AB bedömer att resultatkravet uppnås. Osäkerhet finns dock hur pensionsskulden utvecklas under året.

5.3 Investeringar



5.3.1 Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

Ej tillämbart.

5.3.2 Utgift i jämförelse med budget

Akkumulerat investeringsutfall uppgick till 0,4 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget på 8,9 procent. Investeringarna består av IT- och kontorsinventarier.

5.3.3 Årets prognos i jämförelse med budget

Prognosen avviker inte från budgeten.

5.3.4 Utfall och prognos enskilda investeringsobjekt

Ej tillämbart.

6 Nämnd-/styrelsebehandling

Tertialrapporten 2025 behandlas i styrelsen för Locum AB den 27 maj 2025.

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Tertialrapport

April 2025

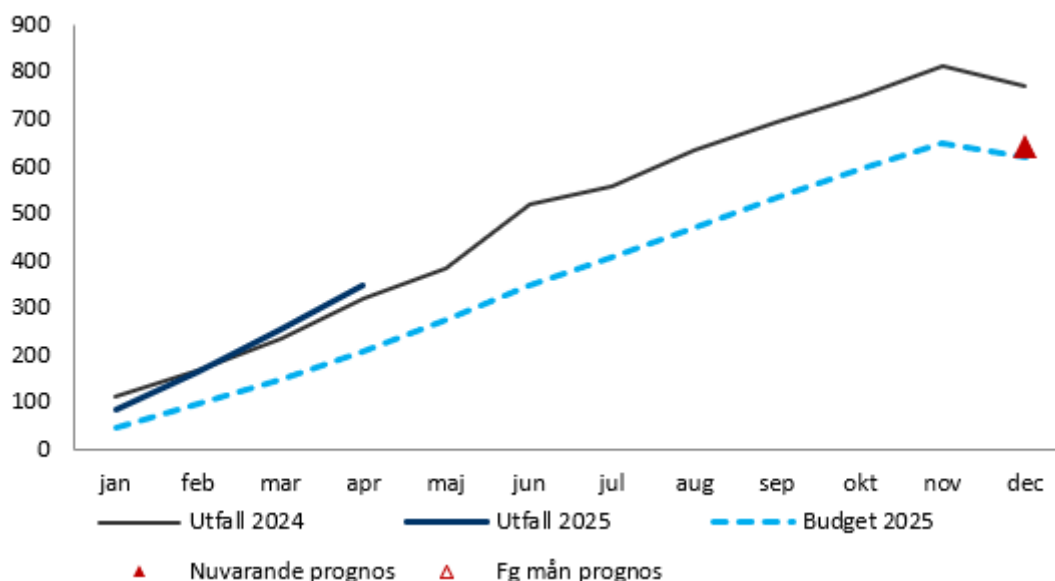
Innehållsförteckning

1	Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar	3
1.1	Väsentliga händelser	3
2	Styrning och ledning	4
2.1	Verksamhetsfakta.....	4
2.2	Mål.....	4
2.2.1	Hälso- och sjukvården är behovsstyrd, jämlik och förebygger ohälsa.....	4
2.2.2	Den hållbara regionala utvecklingen ligger i framkant.....	4
2.2.3	Verksamheten är långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv	5
2.3	Intern kontroll.....	5
2.3.1	Arbetet med intern kontroll	5
2.3.2	Risker, åtgärder och kontroller	5
3	Verksamhet	7
3.1	Produktivitet.....	7
4	Ekonomi	8
4.1	Resultat	9
4.1.1	Prognos i jämförelse med budget.....	10
4.1.2	Konsultkostnader	10
4.1.3	Administrativa kostnader.....	10
4.2	Åtgärder för ett resultat i balans	11
4.3	Investeringar	11
4.3.1	Status investeringsplanens genomförbarhet och risk.....	12
4.3.2	Utgift i jämförelse med budget.....	12
4.3.3	Årets prognos i jämförelse med budget	13
4.3.4	Utfall och prognos enskilda investeringsobjekt	13
4.3.5	Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mkr.....	17
4.4	Fastighetsförsäljningar.....	18
5	Nämnd-/styrelsebehandling	20

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

Fastighetsverksamheten har hitintills under året levererat mot sitt uppdrag i stort i enlighet med plan. För ytterligare information se tertialrapport april 2025 för Locum AB.



Landstingsfastigheter

Resultatet för Landstingsfastigheter uppgår till 306,6 miljoner kronor mot budgeterade 172,2 miljoner kronor, vilket är 134,4 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen beror på lägre kostnader för löpande underhåll och drift och skötsel samt reavinst från försäljningen av Pavia 1 samt försäljningen av en bostadsrätt.

NKS Bygg

Resultatet för NKS Bygg uppgick till 42,8 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 34,3 miljoner kronor, vilket är 8,5 miljoner kronor högre än budget.

2 Styrning och ledning

2.1 Verksamhetsfakta

Fastighets- och servicenämnden (FSN) svarar för Region Stockholms fastighetsbestånd, med undantag för kollektivtrafikens fastigheter. För genomförandet av fastighetsverksamheten har nämnden tecknat *Avtal om genomförande av fastighetsverksamheten* med Locum AB, i vilket Locums ansvar och uppdrag detaljeras och beskrivs.

Nämnden ansvarar även för projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB avseende Nya Karolinska Solna (NKS) samt för dispositionsrätten och ersättning för denna gentemot Karolinska Universitetssjukhuset.

2.2 Mål

2.2.1 Hälso- och sjukvården är behovsstyrd, jämlik och förebygger ohälsa

Tillgänglig hälso- och sjukvård på rätt nivå utifrån patientens behov

Fastighetsverksamheten, genom Locum AB, arbetar med de till målet kopplade uppdragen gällande slutenvårdsplatser på Huddinge sjukhusområde samt framtagande av en fastighetsutvecklingsplan för Handens sjukhusområde.

I övrigt följer Fastighetsverksamheten de nämndspecifika målen i budget.

Vården är säker, effektiv och har god kvalitet

Fastighetsverksamheten genom Locum AB arbetar med de till målet kopplade uppdragen gällande slutenvårdsplatser på Huddinge sjukhusområde samt Södersjukhuset byggnad 17/18 i enlighet med plan. Vårdens uppdrag att samlokalisera närakuter och akutmottagningar har bland annat resulterat i en ombyggnation och samlokalisering av akutmottagningarna på Huddinge sjukhusområde.

Byggnad 20 på Södertälje sjukhusområde byggs på med fyra nya vårdavdelningar varav tre för geriatrisk vård.

Under året har arbetet med att sammanställa en 10-årig fastighetsbedömning påbörjats. Respektive sjukhusområde kommer bedömas utifrån bland annat status på tekniska installationer, byggnadens skick och sammanställas i en "fastighetsbedömning". Utifrån denna kommer investerings- och underhållsplaneringen planeras. Tidigare har fastighetsbedömningen utgått ifrån en kortare tidshorisont.

2.2.2 Den hållbara regionala utvecklingen ligger i framkant

Kulturlivet är tillgängligt och mångsidigt

Fastighetsverksamheten via Locum gör avsättningar för inköp av konst i enlighet med fullmäktiges beslut. Utfallet för de under året avslutade projekt rapporteras till

Kulturförvaltningen.

2.2.3 Verksamheten är långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv

Region Stockholm har en långsiktig ekonomisk uthållighet **Landstingsfastigheter Stockholm**

Resultatet i Landstingsfastigheter Stockholm uppgick till 306,6 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 172,2 miljoner kronor, vilket är 134,4 miljoner kronor högre än budget.

NKS Bygg

Resultatet för NKS Bygg uppgick till 42,9 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 34,3 miljoner kronor, vilket är 8,6 miljoner kronor högre än budget.

Region Stockholm är ekologiskt hållbar och klimatneutral till år 2035

Fastighetsverksamheten i Fastighets- och servicenämnden utförs av Locum AB och arbetet och indikatorerna för målet "Region Stockholm är ekologiskt hållbar och klimatneutral till år 2035" redovisas i Locum ABs rapportering.

Region Stockholm har en socialt hållbar utveckling

Fastighetsverksamheten i Fastighets- och servicenämnden utförs av Locum AB och arbetet och indikatorerna för målet "Region Stockholm har en socialt hållbar utveckling" redovisas i Locum ABs rapportering.

2.3 Intern kontroll

2.3.1 Arbetet med intern kontroll

Locum AB genomför den interna kontrollen för nämndens fastighetsverksamhet. Den interna kontrollen – utifrån Region Stockholms Policy för ledning och styrning samt riktlinje för intern kontroll – är inarbetad i Locums verksamhetsstyrning och det certifierade ledningssystemet [1].

Uppföljning av att kontroller och planerade åtgärder genomförs enligt plan säkerställs av respektive risk- och processägare i Locums ledningsgrupp. Uppföljande tillsyn samt granskning och kontroll genomförs av Locums kvalitetschef (revisionsledare) vid stickprovskontroller och/eller vid interna revisioner.

Uppföljning/granskning av kontrollmoment och åtgärder dokumenteras i den interna kontrollplanen och redovisas för nämnden.

[1] En tredjepartscertifierad styr- och kontrollmiljö med omvärlds- och intressentanalyser, riskbedömning, kontroller och åtgärder, information och kommunikation samt övervakning, uppföljning, granskningar och analyser.

2.3.2 Risker, åtgärder och kontroller

Omvärldsanalys och riskvärdering

En omvärldsanalys samt analys och värdering av väsentliga risker genomfördes under

våren 2025. Omvärldsanalys med betydande trender samt identifierade möjligheter och risker för Locum AB och fastighetsverksamheten i fastighets- och servicenämnden (FSN) presenterades vid möte i bolagsstyrelse och nämnd 2025-04-22 och tas upp för beslut 2025-05-27.

Betydande trender

- Oförutsägbart säkerhetspolitiskt läge
- Alliansbildningar och protektionism
- Klimat- och naturförändringar
- Värderingsförändringar
- Snabb utveckling inom teknik och digitala tjänster
- Utmanande ekonomiskt läge
- Utmanande demografisk utveckling
- Kompetensutmaningar.

Risker till intern kontrollplan för fastighetsverksamheten i FSN	
Väsentliga risker	Riskvärde
Risk för extraordinär händelse	20
Brist på och/eller prishöjningar på varor och tjänster	20
Ökad påverkan från klimatförändringar	20
Risk för bristande tillgång till rätt kompetens hos leverantörer/entreprenörer	16
Risk för att implementering av ökade klimatkrav kan försenas på grund av komplexitet och ökade kostnader	16
Outsourcing av vissa tjänster innebär ökad säkerhetsrisk	16
Oönskade effekter från behov av klimatanpassningar	16
Fastigheternas motstånd/skydd mot extraordinära händelser motsvarar inte förväntansbilden i skriften Den robusta sjukhusbyggnaden	16
Risk för olyckor, bristande säkerhet och oegentligheter i pågående byggprojekt och driftentreprenader	12
Risk för ökad hotbild i vårdfastigheter	12
Ökat glapp mellan analog och digital kompetens	12
Risk för fel i finansiell rapportering	12
Risk för oegentligheter	9
Risk för felaktiga bidragsutbetalningar	Risk ej tillämpbar.

3 Verksamhet

3.1 Produktivitet

Arbetet med bland annat verksamhetsutveckling för fastighetsverksamheten genomförs inom ramen för Locum AB:s ledningssystem.

Driftoptimeringar

För säker drift och utökad tillgänglighet samt för att nå noll kritiska fel i våra fastigheter har vi lagt mer medel på löpande underhåll än budgeterat för 2024 samt startat pilotprojekt för att få bättre framdrift på små arbeten/uppdrag. Vi har under året arbetat närmre våra upphandlade driftentreprenörer och utbildat dem i vår underhållsprocess och systemstöd kopplat till det.

Utvecklad hyresmodell

I samråd med regionledningskontoret och några hyresgäster har ett utvecklingsförslag presenterats. Förslaget innebär att Landstingsfastigheter Stockholm kan erbjuda hyresgästen ett upplägg där Landstingsfastigheter Stockholm står för risken för en högre projektutgift än planerat.

Investeringsstyrning

Locum har vidtagit ytterligare åtgärder för att förstärka investeringsstyrningen. Locums interna investeringskommitté som kvalitetssäkrar investeringsbeslut över 20 miljoner kronor har utvecklats vidare med tillkommande krav på redovisning i syfte att få mer genomarbetade investeringsunderlag. Detta kommer att leda till mer träffsäkra bedömningar av omfattning, tid och slutkostnad i projekten. Locum har även infört nya processer för bedömning av medelsbehov i syfte att tidigt under året kunna göra omprioriteringar. Slutligen pågår ett utvecklingsprojekt för införande av ett projektstyrningsverktyg som kommer att ge bättre förutsättningar för uppföljning, styrning och rapportering från projekten.

4 Ekonomi

Utfall i jämförelse med budget.

Landstingsfastigheter

Intäkter:

- De totala hyresintäkterna landar något över budget och uppgår till 1 330,9 miljoner kronor mot budgeterade 1 320,8 miljoner kronor.
- Intäkterna för fastighetsservice uppgår till 119,8 miljoner kronor mot budgeterade 114,2 miljoner kronor, differensen beror främst på högre intäkter för ökad tjänsteförsäljning och FM tjänster.
- Intäkter externa lokaler 5,4 miljoner kronor högre än budget med anledning av ökad omfattning av externa hyresavtal.
- Övriga intäkter 7,8 miljoner kronor lägre en budget vilket till stor del beror på transaktioner från årsskiftet.

Kostnader:

- Utfallet för förvaltningskostnader landar på budget och uppgår till 99,3 miljoner kronor.
- Kostnader för externa lokaler är 2,9 miljoner kronor högre än budgeterat på grund av en ökad omfattning av externa hyresavtal.
- Utgifter för mediakostnader 6,9 miljoner kronor lägre mot budget och landar på 174,4 miljoner kronor beroende på generellt lägre kostnader för el hos Danderyds sjukhus samt Södersjukhuset.
- Utfallet för drift och skötsel är 23,3 miljoner kronor lägre än budget. Främst beroende på; akut, skadegörelse och avhjälpande underhåll 8 miljoner kronor lägre, avfall 4 miljoner kronor lägre samt snöröjning 8 miljoner kronor lägre kostnader än budgeterat.
- Utgifter för löpande underhåll 18,9 miljoner kronor lägre än budgeterat på grund av låg upparbetning i början av året samt överprövad upphandling av ramavtal bygg som orsakar stopp i vissa projekt.
- Kostnader för utvecklingsprojekt är 8,3 miljoner kronor lägre än budget och hamnar på 9,3 miljoner kronor, de lägre kostnaderna beror på fördröjningar och förväntas att öka under årets gång.
- Avskrivningarna och nedskrivningar uppgår till 453,7 miljoner kronor och avviker positivt mot budget med 20,6 miljoner kronor beroende på att budgeterade utrangeringar ej fallit ut om 15 miljoner kronor samt framflyttning av projekt 5 miljoner kronor.
- Finansnettot överstiger budget med 26,1 miljoner kronor på grund av rak periodisering av budgeten och att verkliga räntekostnader förväntas öka senare under året.
- Fastighetsförsäljning. En bostadsrättslägenhet och byggrätten Pavia 1 har sålts vilket inbringat ca 24 miljoner kronor i reavinst.

NKS Bygg

Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 810,6 miljoner kronor mot budgeterade 811,2 miljoner kronor.

Kostnader:

- Servicekostnad och LCC (livscykelkostnad), enligt Projektavtalet, är 5,1 miljoner kronor lägre än budget. Detta beror på volymjustering av servicekostnader.
- Facility Management är 2,4 miljoner kronor högre än budget beroende på tilläggstjänster som vidarefaktureras till Karolinska Universitetssjukhuset och nettoeffekten är därför noll.
- Mediakostnader följer enligt plan.
- Övriga kostnader följer enligt plan.
- Avskrivningar är 1,2 miljon kronor lägre än budgeterade avskrivningar.
- Finansnetto 3,6 miljoner kronor bättre än budget.

4.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	59	57	2	23,2 %	158	169
Uthyrning av lokaler	1 933	1 940	-7	5,4 %	5 785	5 802
Försäljning övriga tjänster	247	210	37	11,2 %	667	677
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	10	34	-24	-93 %	91	103
Verksamhetens intäkter	2 248	2 242	6	0,3 %	6 701	6 752
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-1	-1	0	-16 %	-3	-2
Förvaltningskostnader	-99	-99	0	-53,1 %	-294	-298
Mediakostnader	-197	-191	-6	2 %	-525	-522
Drift och skötsel	-162	-186	24	8,6 %	-552	-545
Löpande underhåll	-105	-123	18	15,3 %	-409	-408
IT- och telekostnader	0	0	0	45,5 %	0	0
Övriga kostnader	-294	-333	39	11,2 %	-975	-999
Verksamhetens kostnader	-857	-933	76	-5,8 %	-2 758	-2 775
Avskrivningar	-599	-606	7	1 %	-1 830	-1 867
Finansnetto	-467	-497	30	10,2 %	-1 495	-1 491
Resultat före	325	207	118	3,4 %	619	619

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
reavinst/förlust						
Reavinst/förlust	24	0	24		24	0
Resultat**	349,5	206,6	142,9		643	619

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner.

4.1.1 Prognos i jämförelse med budget

Prognosen för Landstingsfastigheter Stockholm uppgår till 540 miljoner kronor jämfört med budget på 516 miljoner kronor. Ökningen består av reavinsterna, motsvarande 24 miljoner kronor.

Prognosen för Nya Karolinska Solna är oförändrad mot budget, 103 miljoner kronor.

4.1.2 Konsultkostnader

Externa Konsultkostnader (Mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. %	Prognos år	Budget år
Juridik	-1	-1	0	-15,4 %	-3	-3
PR	0	0	0	0 %	0	0
Management	0	0	0	0 %	0	0
IT	0	0	0	0 %	0	0
Övriga	0	-1	1	-114,8 %	-2	-2
Summa externa konsultkostnader	-1	-2	1	-192,9 %	-5	-5

Prognos i jämförelse med budget

Prognosen uppgår till budget.

4.1.3 Administrativa kostnader

Administrativa kostnader (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Administrativa kostnader	0	-1	1	0 %	0	-3

Finns ingen administration inom FSN fastighetsverksamheten.

Prognos i jämförelse med budget

Ej tillämbart.

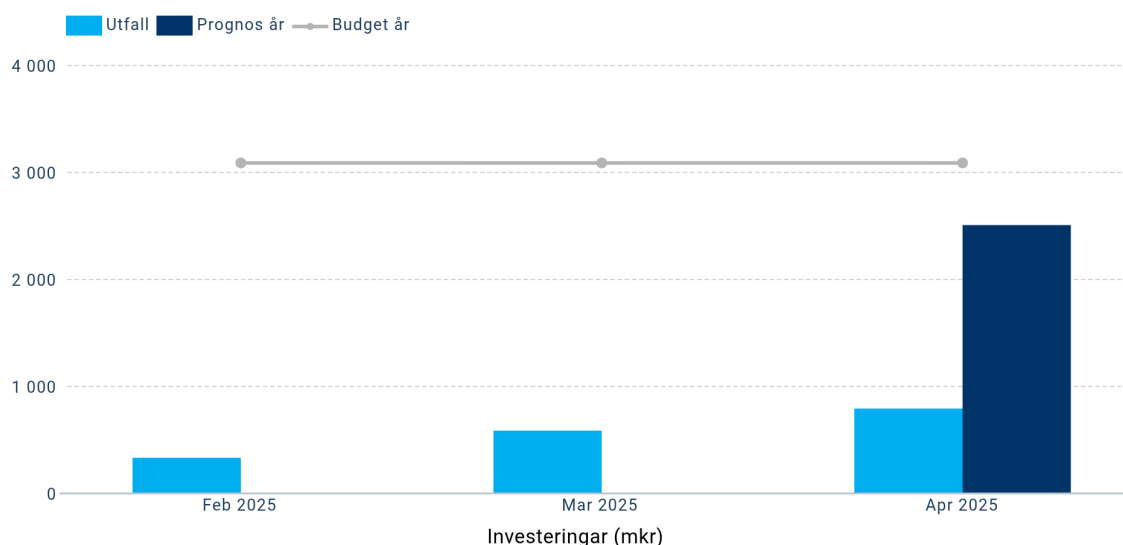
4.2 Åtgärder för ett resultat i balans

Åtgärder (Mnkr)	Budgetera d effekt 2025	Realiserad effekt 2025	Prognostis erad effekt 2025	Avvikelse prognostis erad effekt jmft budget 2025	Budgetera d effekt 2026	Budgetera d effekt 2027	Budgetera d effekt 2028
--------------------	-------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Summa

Ledningen för fastighetsverksamheten bedömer att det sammanlagda resultatkravet kommer att uppnås.

4.3 Investeringar



4.3.1 Status investeringsplanens genomförbarhet och risk

De pågående handels- och militära konflikterna i vår omvärld fortsätter påverka på tillgång till vissa material. Byggekostnadsindex kan fortsätta att öka för vissa material.

Konjunkturen kan fortsatt leda till att antalet konkurser i byggsektorn ökar vilket kan få stor påverkan på tider och kostnader i pågående projekt.

Det utmanande läget inom byggsektorn (entreprenörer och projektörer) har även lett till att antalet överprövningar av upphandlingar ökat och att viljan att lämna fasta priser i projekt med hög osäkerhet minskat. Detta kommer att påverka upparbetningen av investeringsmedel, men framför allt troligen påverka både tider och kostnader i drabbade projekt.

4.3.2 Utgift i jämförelse med budget

Akkumulerat investeringsutfall för LFS uppgick till 760 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 916 miljoner kronor) på 26 procent.

Största utfallet för perioden avser investeringsobjekt Södersjukhuset, modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 (192 miljoner kronor), Södertälje sjukhus, byggnad 20, påbyggnad för geriatrisk vård (86 miljoner kronor) samt Danderyds sjukhus, ny vårdbyggnad by 61 (65 miljoner kronor).

Den lägre upparbetningsgraden jämfört med en linjär månatlig förbrukning beror på förskjutningar i ett antal projekt i såväl planerings- som genomförandeskede och i ett antal investeringsobjekt i tidiga skeden som nyligen påbörjats eller som erhåller inriktningsbeslut i maj.

I det pågående projektet Södersjukhuset, modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 är omfattningen på håltagning, stomåtgärder och stomrivning större än tidigare prognosticerat liksom även en större omfattning på arbeten på de våningsplan som ej är vårdplan (plan -6, -2, -1, 0 och 8) vilket tillsammans med en tidsförlängning är

huvudanledningarna till att slutkostnadsprognosen för investeringsobjektet har höjts med 53 mkr till 954 mkr. Höjningen faller till största delen ut i år 2025.

För investeringsobjektet Solna Anpassning för patologi och cytologi har ett nytt genomförandebeslut fattats i regionfullmäktige. Budgeten har höjts från 148 miljoner kronor (LFS och NKS delar sammantagna) till 265 miljoner kronor på grund av utökad omfattning.

NKS Bygg

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

Investering utfallet för Nya Karolinska Solna per april månad uppgick till 25,0 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 165 miljoner kronor.

4.3.3 Årets prognos i jämförelse med budget

Årets prognos uppgår till 2 500 miljoner kronor vilket motsvarar en prognostiserad upparbetningsgrad mot budget på 86 procent. Prognosen avviker med 416 miljoner kronor mot budget.

Avvikelse beror till största delen på förskjutningar framåt i tiden från år 2025 till senare år där investeringsobjekten Helix etapp 2 (+134 miljoner kronor), SÖS Teknisk upprustning byggnad 02, 07 och 09 (+117 miljoner kronor) samt Solna Ungdomens hus (+75 miljoner kronor) är de största enskilda posterna. Utöver ovanstående är medelsbehovet för DS by 61 cirka 75 miljoner kronor lägre med anledning av dels en lägre totalkostnadsprognos samt dels ett högre medelsbehov 2024. Slutligen har bedömningen av medelsbehov varit för högt i förhållande till framdriften i ett antal ospecificerade projekt.

Förskjutningar från tidigare år till år 2025 i investeringsobjektet HS Nytt ventilationssystem C2 balanserar ovanstående periodiseringseffekt något (-13 miljoner kronor).

Ett par större investeringsobjekt har en högre slutkostnadsprognos än budgeterat vilket medfört ett ökat medelsbehov för år 2025 jämfört med budget. Det gäller bland annat investeringsobjektet SÖS Modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 där totalkostnadsökningen om 98 miljoner kronor påverkar år 2025 med -73 miljoner kronor samt SÖS PCI/PACE där den ökade slutkostnaden om 15 miljoner kronor tillsammans med en mindre förskjutning från tidigare år påverkar år 2025 med -20 miljoner kronor.

Då förändringar i medelsbehov på totalen innebär en minskning har inga särskilda åtgärder vidtagits.

4.3.4 Utfall och prognos enskilda investeringsobjekt

DS - Ny vårdbyggnad, byggnad 61

Överlämning av projektet genomfördes den 24 januari 2025. Danderyds sjukhus

genomförde invigning av byggnaden den 27 mars 2025. Objektet har tagits i drift, inflyttning pågår med verksamhet som har flyttat in på de övre våningsplanen. Installation av konstnärliga gestaltningar är klart, samtliga konstverk har monterats och överlämnats till förvaltning.

Ett fåtal mindre avvikelser kvarstår att åtgärda, dessa bedöms vara åtgärdade under maj. Ordinarie felanmälan och garantihantering pågår genom Locums förvaltning och byggprojektet är behjälpliga med att utreda vissa garantiärenden.

Projektets slutkostnadsprognos är sänkt med 30 miljoner kronor till 1,945 miljoner kronor. Årsprognosen för 2025 är 75 miljoner kronor lägre än budget. Detta beror dels på sänkningen av slutkostnadsprognosen och dels på tidigare läggning av medel från 2025 till 2024.

HS - Anpassning 1 avdelning/år Framtidens vårdavdelning, etapp 2

Inga projekt för mottagningar är pågående i väntan på att Karolinska lämnar besked kring vilken mottagning som är aktuell för ombyggnation härnäst.

Årsprognosen för 2025 är med anledning av ovanstående 54 miljoner kronor lägre än budget.

HS-ombyggnad mottagning, 1 per år Framtidens vårdmottagning, etapp 2

Inga projekt för avdelningar är pågående i väntan på att Karolinska lämnar besked kring vilken avdelning som är aktuell för ombyggnation härnäst.

Årsprognosen för 2025 är med anledning av ovanstående 17 miljoner kronor lägre än budget.

HS Ny- och ombyggnad av akutmottagningar

Från den 17 september 2024 bedrivs vuxenakuten i nya lokaler.

Byggproduktion för en ny barn- och närakut pågår för fullt och planen är att kunna överlämna till förvaltningen under kvartal 1, 2026.

Projektets slutkostnadsprognos är sänkt med 15 miljoner kronor till 316 miljoner kronor. Årsprognosen för 2025 är 12 miljoner kronor lägre än budget vilket framför allt beror på ovanstående sänkning av slutkostnadsprognosen.

Rosenlunds sjukhus, byggnad 09 - Vertikalt stambyte

Detaljprojektering pågår och samplaneras med iordningställande av evakueringslokaler inom Sabbatsbergs sjukhus. Upphandling är planerad till kvartal 3, 2025 och arbetena beräknas kunna påbörjas kvartal 4, 2025 och pågå fram till och med 2028.

Projektets slutkostnadsprognos avseende investeringsdelarna är sänkt med 10 miljoner kronor till 265 miljoner kronor på grund av en flytt av medel till kostnadsförda poster i projektet (provisoriekostnader på Rosenlunds sjukhus).

Årsprognosen för 2025 är 16 miljoner kronor lägre än budget vilket framför allt beror på en förskjutning av byggstarten med anledning av utmaningar avseende evakueringslösningar för verksamheten.

SÖS - Modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2

Ombyggnation, i en generalentreprenad, pågår i byggnad 17 och 18. De förberedande arbetena upphandlades separat av Locum och visade sig bli betydligt mer omfattande och tidskrävande än planerat. Generalentreprenörens byggstart tvingades därför senareläggas med följderna att tidpunkten för godkänd slutbesiktning justerades till 1 april 2026.

Byggnadsarbetena fortgår enligt den nya tidplanen och verksamhetens arbete med installation av utrustning har påbörjats och samordnas med byggprojektet. Injustering och provning av installationer startar i byggnad 17 i början av september 2025 och i byggnad 18 i början på januari 2026.

Slutkostnadsprognosen avseende investeringsobjektet har höjts från budgeterade 901 miljoner kronor till 954 miljoner kronor.

Årsprognosen för år 2025 är 75 miljoner kronor högre än budget, vilket framför allt beror på ovanstående höjning av slutkostnadsprognosen, då det till största delen avser åtgärder som genomförs i år 2025.

Kostnadsökningarna beror bland annat på nedanstående orsaker:

- Tidsförskjutning.
- Större omfattning än tidigare bedömt på de våningsplan där ej vård sker (plan - 6, -2, -1, 0 och 8) vilka tidigare inte var projekterade.
- Större omfattning på hålltagning, stomförstärkning och stomrivning.
- Högre kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten.

Nacka - Utbyte stammar för avlopp by 01 och 05 lågdelen

Upphandlingen är avslutad och en entreprenör är kontrakterad för att utföra arbetet. Byggnadsarbetena påbörjades i februari och beräknas pågå till och med kvartal 4, 2026.

Årsprognosen för 2025 är 23 miljoner kronor lägre än budget. Anledningen är att upphandlingen indikerar en lägre entreprenadkostnad än budgeterat. Baserat på erfarenheter kopplat till bland annat bristfälliga relationsritningar i äldre byggnader och utmaningar med intilliggande verksamheter görs ingen justering av slutkostnadsprognosen i detta tidiga skede.

Helix etapp 2

Bygglov har beviljats och detaljprojektering pågår för framtagande av förfrågningsunderlag. Parallellt med projekteringen sker nu även upphandlingar av de första entreprenaderna.

Byggnadsarbetena är framskjutna på grund av utmaningar under upphandlingen och beräknas starta efter sommaren 2025. Inledande byggnadsarbeten omfattar markarbeten, sprängningsarbeten och tillfälliga säkerhetsanläggningar.

Årsprognosen för 2025 är 134 miljoner kronor lägre än budget vilket framför allt förklaras av utmaningar nämnda ovan, vilket försenat byggnadsarbetenas start med cirka 8 månader.

SÖS IVA platser

Detaljprojekteringen är genomförd och upphandling av samverkansentreprenad pågår, där steg ett av upphandlingen har slutförts enligt plan. Målet är att skriva avtal med en entreprenör i början av juni. Överlämning till verksamheten är preliminärt beräknad till kvartal 1, 2027.

Årsprognosen för 2025 är 45 miljoner kronor lägre än budget, vilket framför allt förklaras av ett strategiskt beslut att handla upp en samverkansentreprenad i stället för den tidigare planerade utförandeentreprenaden då samverkansformen bedöms öka chanserna för ett lyckat genomförande i en komplex miljö med närhet till känslig, pågående verksamhet.

Det är viktigt att notera att IVA-projektet är beroende av projektet Teknisk upprustning i byggnaderna 02, 07 och 09 och måste drivas som ett gemensamt projekt. Detta innebär att IVA inte kan färdigställas och driftsättas innan färdigställande av projektet Teknisk upprustning, samt vice versa.

Projekteringen har visat sig bli mer omfattande och tidskrävande än initialt beräknat. För att minimera påverkan på den övergripande tidplanen färdigställdes projekteringen trots att samverkansentreprenad valts som entreprenadform för IVA och Teknisk upprustning av byggnaderna 02, 07 och 09.

SÖS PCI/PACE lab byggnad 01, plan 01

Slutbesiktningen är godkänd och lokalerna har överlämnats till verksamheten. Kvarvarande arbete i projektet är att leverera projektdokumentationen och åtgärda mindre kvarvarande anmärkningar från slutbesiktningen.

Projektets slutkostnadsprognos avseende investeringsobjektet höjs med 17 miljoner kronor till 147 miljoner kronor. Detta beror bland annat på nya verksamhetskrav, utbyte av undertak samt svårigheter att kring installationer och genomföringar uppnå erforderliga täthetskrav för att säkerställa 5 cfu i lokalerna. Tillkommande arbetena har även medfört en förlängd projekttid.

Årsprognosen för 2025 är 23 miljoner kronor högre än budget, vilket beror på höjningen av slutkostnadsprognosen i tillägg till en mindre förskjutning från tidigare år.

SÖS Teknisk upprustning byggnad 01 högdelen

För den tekniska upprustningen i byggnad 01 (högdelen) pågår byggproduktionen och arbetet fortskrider enligt plan. Målet är att entreprenaden ska vara färdigställd under kvartal 4, 2025.

SÖS Teknisk upprustning byggnad 02, 07 och 09

Den tekniska upprustningen av byggnaderna 02, 07 och 09 följer samma tidsplan som projektet för IVA. Se vidare beskrivning ovan under IVA-projektet.

Årsprognosen för 2025 för de fyra byggnaderna sammantaget är 117 miljoner kronor lägre än budget. Detta beror framför allt på förskjutning/senareläggning av tidplan i

projektet avseende byggnaderna 02, 07 och 09, vilket orsakas av de omständigheter som beskrivits ovan under IVA-projektet.

Anpassning patologi och cytologi samt skyway till Bioclinicum (LFS och NKS delar)

Förberedelser inför upphandling av entreprenaden pågår. Mark- och grundarbeten har påbörjats på innergården. Samordning mellan Locum, Karolinska Universitetssjukhuset, Coor och SHP pågår gällande till exempel kommunikation, planering av etableringsytor samt brand- och arbetsmiljöskydd.

Genomförandebeslut fattades i regionfullmäktige i mars 2025 om totalt 265 miljoner kronor (65 miljoner kronor för LFS del av investeringen respektive 200 miljoner kronor för NKS del). Detta är en ökning jämfört med tidigare prognoser för projektet på totalt 117 miljoner kronor (17 miljoner kronor för LFS-delen respektive 100 miljoner kronor för NKS-delen).

Årsprognosen för 2025 är 10 miljoner kronor lägre än budget för LFS del samt 65 miljoner kronor lägre än budget för NKS del vilket framför allt beror på förskjutningar framåt i tiden på grund av försenad upphandling.

4.3.5 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 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	Typ av beslut	Inv.utgift beslut, Mkr	Total inv.utgift inv.objekt, Mkr	Datum beslut nämnd/bolagsstyrelse	Datum planerat beslut RS/RF
Södersjukhuset,	Genomförandebesl	561	576	2025-09-24	nov/dec

Investeringsobjekt	Typ av beslut	Inv.utgift beslut, Mkr	Total inv.utgift inv.objekt, Mkr	Datum beslut nämnd/bolagsstyrelse	Datum planerat beslut RS/RF
permanent reservkraft	ut				2025
HS Ventilation C1 (del beslut om sex byggnader)	Genomförandebeslut		161	2025-09-24	-
Solna Uppförande av ny byggnad (L9)	Genomförandebeslut	590	750	oktober 2025	Q1-Q2 2026
Solna, Ungdomens hus slutlig placering	Genomförandebeslut		410	Slutet av 2026	Q4 2026
Södersjukhuset TDKA, förstärkt kyla	Planerings- /genomförandebeslut		192	Delbeslut fattas löpande i FSN.	-
Norrtälje sjukhus, Modernisering och utökn av vårdlokaler, prio 1	Planeringsbeslut		750	oktober 2025	december 2025
Förstärkt infrastruktur för helikoptertransporter	Planeringsbeslut		110	Q3 2025	Q4 2025
HS Upprustning operationsenhet	Planeringsbeslut		180	Q1 2026	Q1 2026
HS I-huset, upprustning- och verksamhetsanpassning	Planeringsbeslut		400	Q1 2026	Q1 2026
Nacka, byggnad 01 - Upprustning vårdavdelningar södra delen	Planeringsbeslut		800	Q3 2026	Q4 2026

4.4 Fastighetsförsäljningar

Genomförda försäljningar

Försäljnings- objekt	Fastighets / inventarie - beteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Realisation s-resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar
Stockholm Pavia 1	Stockholm Pavia 1	byggrätt	ingen	250423	21,8	2025-04	Stockholm Pavia 1 är en fastighet belägen på Hagaplan framför Karolinska Solna. Fastigheten har en byggrätt om cirka

Försäljnings- objekt	Fastighets / inventarie - beteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Realisation s-resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar
Tegelbruksvägen 7F	lgh nr 52	bostad	privat	250203	2,55	2025-02	1700 kvadratmeter. FSN fattade beslut om att sälja Pavia till Stockholms Stad 2025-03-26. Denna försäljning gäller en bostadsrättslägenhet inom LFS-bestånd. De ska enligt tidigare fullmäktigebeslut avyttras när hyresgästen säger upp avtalet.

Pågående/planerade försäljningar

Försäljnings- objekt	Fastighets/ inventarie- beteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Realisations- resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar

Försäljning övriga anläggningstillgångar

Försäljningsobjekt	Verksamhet	Realisations- resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar

5 Nämnd-/styrelsebehandling

Tertialrapporten för 2025 behandlas i Fastighets- och servicenämnden den 27 maj 2025.