

## **Månadsrapport januari – maj samt januari - juli 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm**

I ärendet redovisas månadsrapport januari – maj samt januari - juli 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att godkänna månadsrapport januari – maj samt januari – juli för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm.



Anette Henriksson  
Verkställande direktör

#### Bilagor:

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

#### Delges:

Akten



Locum AB

## **Månadsrapport**

Maj 2018

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ekonomi</b> .....	<b>4</b>
2.1	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans .....	5
<b>3</b>	<b>Investeringar</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bemanning</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Väsentliga händelser, risker och möjligheter</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ledningens åtgärder</b> .....	<b>10</b>

### Bilagor

*Bilaga 1: LOC\_C-investeringar*

## 1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 14,6 mkr, vilket är 10 mkr högre än budget för samma period.

Prognosen för helåret uppgår till 7 mkr, vilket innebär att resultatkravet bedöms uppnås.

## 2 Ekonomi

Resultat (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr . %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Försäljning av fastighetstjänster	154	144	10	132	16,7	365	342	23	338
Övriga intäkter	0	1	-1	0	0 %	0	3	-3	0
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>154</b>	<b>145</b>	<b>9</b>	<b>132</b>	<b>16,7 %</b>	<b>365</b>	<b>344</b>	<b>21</b>	<b>338</b>
Bemanningskostnader	-114	-114	0	-109	4,3 %	-288	-273	-15	-263
Lokal och fastighetskostnader	-7	-8	1	-8	-12,5	-19	-19	0	-17
Övriga kostnader	-14	-15	1	-15	-8,1 %	-39	-35	-4	-34
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-135</b>	<b>-136</b>	<b>1</b>	<b>-132</b>	<b>2,3 %</b>	<b>-346</b>	<b>-327</b>	<b>-19</b>	<b>-315</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>50,7 %</b>	<b>-12</b>	<b>-11</b>	<b>-1</b>	<b>-20</b>
<b>Resultat*</b>	<b>14,6</b>	<b>4,8</b>	<b>9,8</b>	<b>-3</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>12,6</b>

\* Avser resultat före bokslutsdispositioner

### Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker från budget med 10 mkr vilket beror på att intäkterna för tidskrivning i projekt är högre än budget samt god framdrift i projekten vilket får en positivt effekt på 08 påslaget.

### Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

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

### Prognos i jämförelse med budget

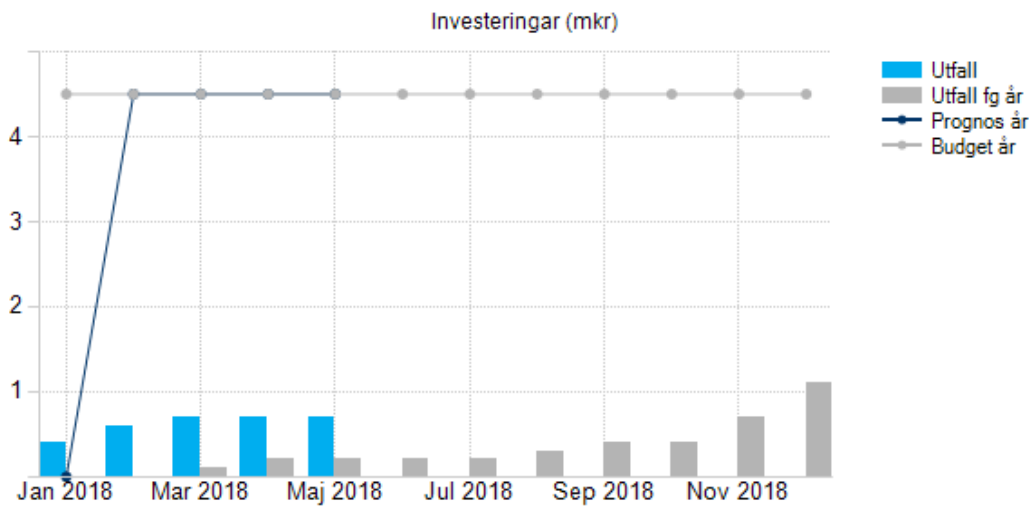
- Försäljning av fastighetstjänster skiljer sig åt vilket beror dels på höjt timpris samt att investeringsprojekten har en bra framdrift som får en positivt påverkan på 08 påslaget.
- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum tidigare valt att ha inhyrd personal istället för egen personal som en följd av bland annat tidigare aviserade fastighetsförsäljningar för att inte skapa övertalighet hos personalen. Fastighetsförsäljningarna är nu framflyttade i tiden samt att investeringsprojekten har god framdrift vilket också medför ett ökat

behov av personal för bland annat överlämnade fasen.

## 2.1 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall 2018	Prognos 2018	Budget 2018	Budget 2019
Ett resultat i balans	Bedöms uppnås	14,6	7	7	7
<b>Summa</b>		<b>14,6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

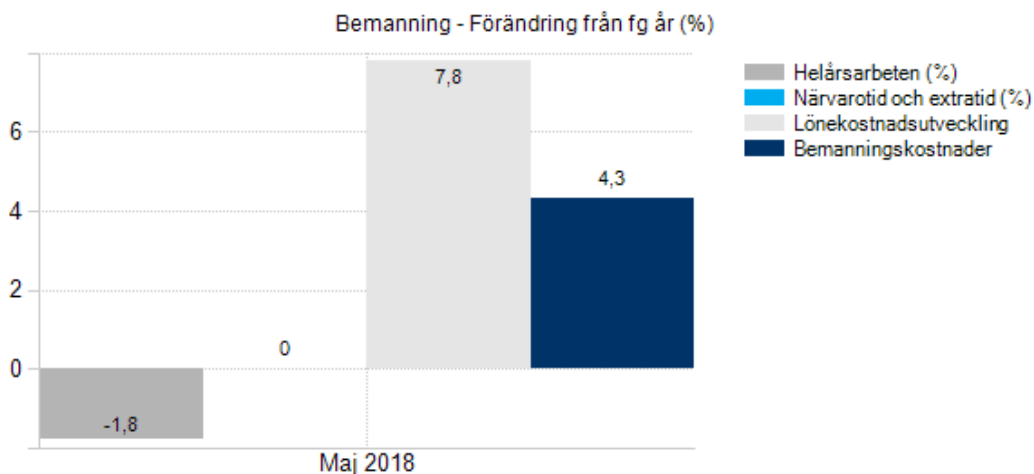
### 3 Investeringar



#### Prognos i jämförelse med årets budget

- Ingen avvikelse ny prognos kommer presenteras i samband med delårsbokslutet.

## 4 Bemanning



Helårsarbetare	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Bemanning - Helårsarbeten	275	270	5	280	-1,8%	280	270	10	276

### Avvikelse helårsarbeten och kostnadsutveckling i jämförelse med föregående år

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

### Avvikelse helårsarbeten i jämförelse med periodiserad budget

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



**Prognos helårsarbeten i jämförelse med budget**

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

## 5 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

Den höga personalomsättningen under 2017 kommer delvis påverka verksamhetsåret.

Kompetensöverföring och kompetensglapp kan bidra till att vissa mål i ex. vis verksamhetsplaner senareläggs. Omfattande utbildningsbehovskartläggning genomförs därför under året.

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

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

## 6 Ledningens åtgärder

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

Ledningen gör bedömningen att resultatkravet på 7 mkr kommer att uppnås

Ny VD, Anette Henriksson, tillträdde 1 mars 2018.

Den 1/3 2018 övergick ansvaret för de strategiska fastighetsinvesteringarna övergå till Locum AB enligt beslut i landstingsfullmäktige.

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

Locum AB

## **Månadsrapport**

Juli 2018

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ekonomi.....</b>	<b>4</b>
2.1	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans .....	4
<b>3</b>	<b>Investeringar .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bemanning.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Väsentliga händelser, risker och möjligheter .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ledningens åtgärder .....</b>	<b>9</b>

### Bilagor

*Bilaga 1: 8300-LOC\_C-investeringar*

## 1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 7,2 mkr, vilket är 4,1 mkr högre än budget för samma period.

Prognosen för helåret uppgår till 7 mkr, vilket innebär att resultatkravet bedöms uppnås.

## 2 Ekonomi

Resultat (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr . %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Försäljning av fastighetstjänster	207	198	9	176	17,6	365	342	23	338
Övriga intäkter	0	1	-1	0	0 %	0	3	-3	0
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>207</b>	<b>200</b>	<b>7</b>	<b>176</b>	<b>17,9 %</b>	<b>365</b>	<b>344</b>	<b>21</b>	<b>338</b>
Bemanningskostnader	-165	-159	-6	-158	4 %	-288	-273	-15	-263
Lokal- och fastighetskostnader	-10	-11	1	-11	-4,5 %	-19	-19	0	-17
Övriga kostnader	-19	-21	2	-22	-10,5 %	-39	-35	-4	-34
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-195</b>	<b>-190</b>	<b>-5</b>	<b>-191</b>	<b>1,9 %</b>	<b>-346</b>	<b>-327</b>	<b>-19</b>	<b>-315</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>	<b>1</b>	<b>-4</b>	<b>51,7 %</b>	<b>-12</b>	<b>-11</b>	<b>-1</b>	<b>-20</b>
<b>Resultat*</b>	<b>7,2</b>	<b>3,1</b>	<b>4,1</b>	<b>-18,7</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>12,6</b>

\* Avser resultat före bokslutsdispositioner

### Avvikelse utfall i jämförelse med periodiserad budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker från budget med 9 mkr vilket beror på att intäkterna för tidskrivning i projekt är högre än budget samt god framdrift i projekten vilket får en positivt effekt på 08 påslaget.

### Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

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

### Prognos i jämförelse med budget

- Försäljning av fastighetstjänster skiljer sig åt vilket beror dels på höjt timpris samt att investeringsprojekten har en bra framdrift som får en positivt påverkan på 08 påslaget.
- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum tidigare valt att ha inhyrd personal istället för egen personal som en följd av bland annat tidigare aviserade fastighetsförsäljningar för att inte skapa övertalighet hos personalen. Fastighetsförsäljningarna är nu framflyttade i tiden samt att investeringsprojekten har god framdrift vilket också medför ett ökat behov av personal för bland annat överlämnade fasen.

### 2.1 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

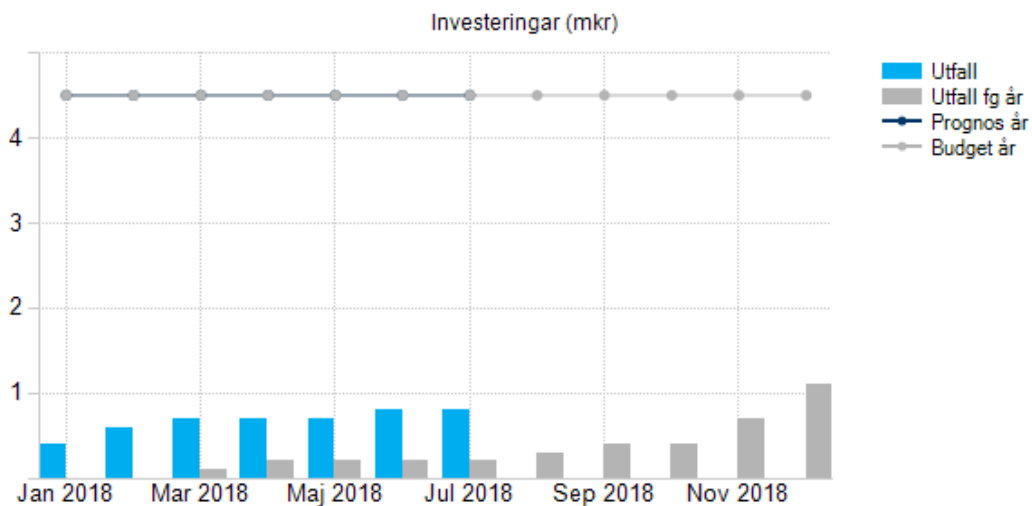
Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
		2018	2018	2018	2019
Ett resultat i balans	Bedöms uppnås	7,2	7	7	7

Locum AB  
Månadsrapport

Åtgärd	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
Summa		7,2	7	7	7



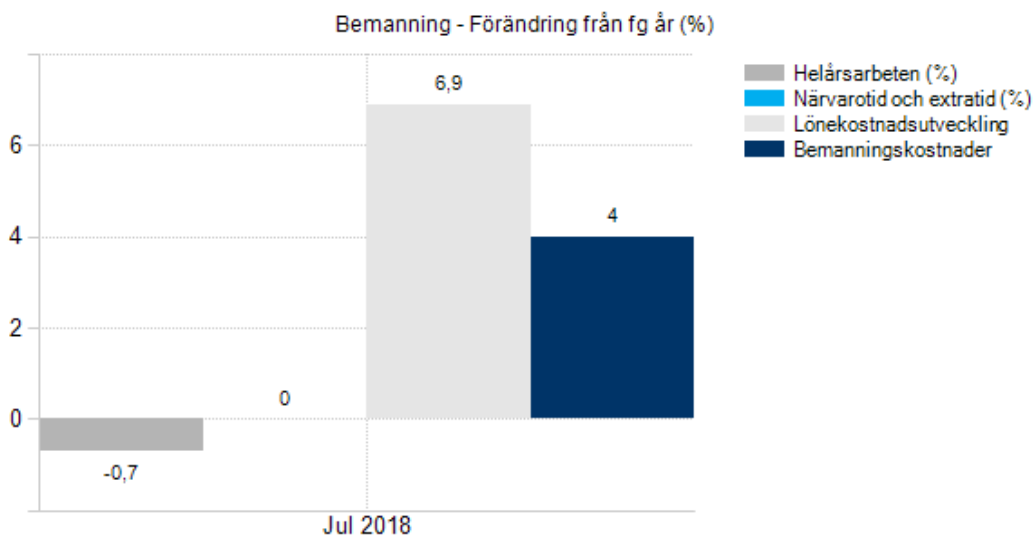
### 3 Investeringar



#### Prognos i jämförelse med årets budget

- Ingen avvikelse. Ny prognos kommer presenteras i samband med delårsbokslutet.

## 4 Bemanning



Helårsarbetare	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr. %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Bemanning - Helårsarbeten	279	270	9	281	-0,7%	280	270	10	276

### Avvikelse helårsarbeten och kostnadsutveckling i jämförelse med föregående år

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

### Avvikelse helårsarbeten i jämförelse med periodiserad budget

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

### Prognos helårsarbeten i jämförelse med budget

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

## 5 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

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

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

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

## 6 Ledningens åtgärder

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

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

Ny VD, Anette Henriksson, tillträdde 1 mars 2018.

Den 1/3 2018 övergick ansvaret för de strategiska fastighetsinvesteringarna övergå till Locum AB enligt beslut i landstingsfullmäktige.

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

Landstingsstyrelsen/Landstingsfastigheter

## **Månadsrapport**

Maj 2018

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ekonomi.....</b>	<b>4</b>
2.1	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans .....	7
<b>3</b>	<b>Investeringar .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Bemanning.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Väsentliga händelser, risker och möjligheter .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Ledningens åtgärder .....</b>	<b>11</b>

### Bilagor

*Bilaga 1: Investuppföljn\_180531 Slutlig*

## 1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 515 mkr, vilket är 347 mkr högre än periodiserad budget.

De största posterna som bidragit till det högre resultatet är en fastighetsförsäljning som har bidragit med en reavinst om 217 mkr samt utfallet för kapitalkostnader som ligger 125 mkr under budget för perioden.

## 2 Ekonomi

Resultat (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr . %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Hysesintäkter	1 106	1 098	8	1 072	3,2 %	2 677	2 640	37	2 607
Övriga intäkter	364	162	202	221	64,5 %	452	387	65	532
- varav realisationsvinst	217	0	217	46	371,7 %	-8	0	-8	60
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>1 470</b>	<b>1 260</b>	<b>210</b>	<b>1 293</b>	<b>13,7 %</b>	<b>3 129</b>	<b>3 027</b>	<b>102</b>	<b>3 140</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-560</b>	<b>-572</b>	<b>12</b>	<b>-518</b>	<b>8,1 %</b>	<b>-1 756</b>	<b>-1 443</b>	<b>-313</b>	<b>-1 792</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>-396</b>	<b>-521</b>	<b>125</b>	<b>-415</b>	<b>-4,6 %</b>	<b>-1 039</b>	<b>-1 249</b>	<b>210</b>	<b>-981</b>
<b>Resultat*</b>	<b>514,6</b>	<b>167,2</b>	<b>347,4</b>	<b>360,3</b>		<b>334,9</b>	<b>334,9</b>	<b>0</b>	<b>366,8</b>

\* Avser resultat före bokslutsdispositioner

### Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget

#### Verksamhetens intäkter

- Övriga intäkter har ett utfall på 364 mkr, vilket är 202 mkr över periodiserad budget på 162 mkr. Det högre utfallet beror på en realisationsvinst från försäljningen av fastigheten Glaven 8 på Kungsholmen som blev klar i maj. Köpare är en privatperson och försäljningslikvid uppgår till 260 mkr. Efter försäljningskostnader och utrantering av fastighetens bokförda värde resulterar försäljningen i en realisationsvinst på 217 mkr.

#### Verksamhetens kostnader

- Verksamhetens kostnader ligger 12 mkr lägre än periodiserad budget. Utfallet uppgår till 560 mkr mot budgeterat 572 mkr. De låga kostnaderna förklaras av det hittills låga utfallet på omställningskostnader samt att det inte är något utfall för eventuella kostnadsförda projektutgifter. Budget för dessa projektutgifter är 4 mkr per månad, därmed är utfallet 20 mkr under budget.

#### Kapitalkostnader

- Utfallet för kapitalkostnader är 396 mkr, vilket är 125 mkr lägre än budget för perioden, som ligger på 521 mkr. Avskrivningarna står för 81 mkr av differensen. De lägre avskrivningarna beror på försening i projekten samt att vissa projekt skrivs av med annan och längre avskrivningsperiod än budgeterat. I budget var även avskrivningarna för några projekt med dubbelt av misstag. De finansiella kostnaderna ligger under budget med 42 mkr. Låneportföljens genomsnittsränta har sänkts sedan budgeteringstillfället. Aktuell snittränta är 1,1 %.



**Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år**

## Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna har ökat med 3 % för perioden, från 1 072 mkr 2017 till 1 106 mkr i år. 15 mkr av de ökade intäkterna beror på nytillkomna ytor på Södertälje sjukhus som invigdes i april 2017. Resterande del avser flera mindre tillkommande kontrakt samt en hyresreduktion under 2017 på Karolinska i Solna.
- Övriga intäkter har ett utfall som ligger 65% högre i år jämfört med föregående år. Ökningen beror på årets realisationsvinst i samband med försäljningen av Glaven 8.

## Verksamhetens kostnader

- Mediakostnaderna har ökat från föregående år, från 151 mkr för perioden 2017 till 175 mkr 2018. Total ökning på 23 mkr. Det är huvudsakligen tillkommande elkostnader för NKS om totalt 2 mkr per månad samt ett kallare klimat kvartal 1 i år som påverkar differensen. Kostnaden för fjärrvärme är 12 mkr högre i år jämfört med föregående år.
- Kostnaderna för drift och skötsel har ökat med 35 mkr mot samma period 2017. De högre kostnaderna beror till största delen på ökade parkeringskostnader i samband med inkörning av ny leverantör, skador i samband med kraftigt regn som uppstod på Danderyds sjukhus sommaren 2016 samt tillkommande bevakningskostnader på sjukhusen. Från och med sommaren 2017 har fler sjukhus nattvaktare än tidigare. Samt har det i år tillkommit hyra för reservkraft på Södersjukhuset.
- Utfallet för löpande underhåll ligger 32 % högre än utfallet samma period 2017, motsvarande 14 mkr. Det högre utfallet är en följd av att underhållsprojekten har påbörjats tidigare i år än förra året.
- Kostnaderna för fastighetsservice är hittills i år 31 mkr lägre mot föregående år. De lägre kostnaderna beror till stor del av att tjänsten för reception som erbjöds under 2017, har dragits in och har inte erbjudits under 2018.

## Kapitalkostnader

- Årets utfall för finansnettot ligger 21 mkr lägre än utfallet för 2017. Det lägre utfallet är en följd av en lägre snittränta 2018 gentemot året före.

## Prognos i jämförelse med budget

### Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna ligger 37 mkr högre i prognosen jämfört med budget. De högre intäkterna avser till största delen parkeringsintäkter (23 mkr), där ett nytecknat avtal med ny parkeringsleverantör beräknas ge ökade intäkter pga främst kontrollavgifter. Övrig hyresökning avser tillkomna lokalhyreskontrakt som inte var aktuella vid budgeteringstillfället.
- Intäkterna för fastighetsservice har justerats upp som en följd av en ökad efterfrågan på 80-projekt och FM-tjänster hittills i år.
- Även övriga intäkter har justerats upp i prognosen. Det är omställningsbidraget som har ökat till 141 mkr, från 116 mkr. En ökning med 25 mkr. Ökningen beror på att föregående års budget inte arbetades upp till fullt och avses nyttjas under 2018 istället.

### Verksamhetens kostnader

- Förvaltningskostnaderna har ökat med 206 mkr, från budget på 284 mkr till 490 mkr. Ökningen beror på behov av att kostnadsföra utgifter som inte ska aktiveras i de strategiska fastighetsprojekten.
- I prognosen har mediakostnader ökat från budget om 375 mkr, till 401 mkr. En ökning med 26 mkr. Den enskilt största anledningen är att vi har börjat sälja el till NKS.
- Kostnader för drift och skötsel ligger 46 mkr högre i prognosen mot budget. Budget uppgår till 340 mkr mot prognosen som uppgår till 386 mkr. Ett ökat behov av akut och felavhjälpande underhåll har uppstått. Det avser bl.a. läckande golv och tak på Dalens sjukhus, åtgärder på fasaden på fastigheten Grimman 2 och åtgärder på stammarna på Sabbatsbergs sjukhusområde. Totalt ökar kostnaderna för dessa poster med ca 12 mkr.
- Driftskostnaden för parkering har ökat, ökningen avser inställningskostnader i samband med ny leverantör och uppgår till 10 mkr. Vidare ökar kostnaderna gentemot budget med 7 mkr för de två skadorna nämnda tidigare, garagebrand på Bromma sjukhus samt takskada på Danderyds sjukhus.

### Kapitalkostnader

- Avskrivningarna är nedjusterade i budget som en följd av att det har varit

förseningar i projekten samt att vissa projekt skrivs av med en längre avskrivningsperiod än budgeterat.

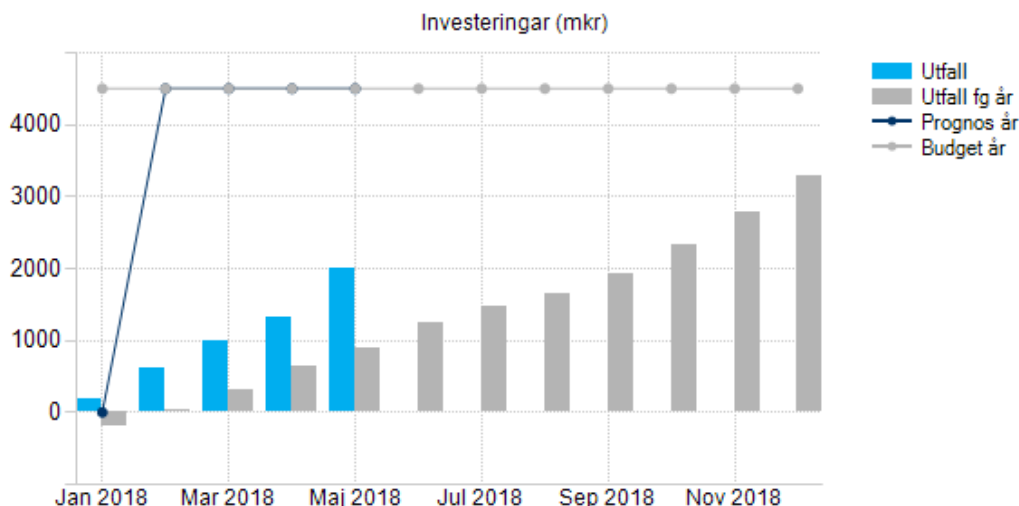
- Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga. I prognosen är de finansiella kostnaderna nedjusterade som en följd av detta.

## 2.1 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
		2018	2018	2018	2019
	Resultat ink reavinst	514	535	334,9	334,9
	Underhåll	58	200	200	200
	Investeringsvolym	2081	4861	4861	3180
<b>Summa</b>		<b>2653</b>	<b>5596</b>	<b>5395,9</b>	<b>3714,9</b>
	Avkastning på eget kapital före reavinst	5,4%	6%	6%	6%
	Soliditet	23%	23%	30%	30%

- Avkastningen på eget kapital avser rullande tolv.
- Soliditeten har sjunkit under en tid som en följd av LFS höga investeringsutgifter. Investeringarna genererar en högre belåning än tidigare.
- Löpande underhåll ligger 12 mkr över periodiserad budget vilken för maj är 46 mkr.
- Upparbetad investeringsvolym motsvarar 43% av budget, vilket är 56 mkr över periodiserad budget.

### 3 Investeringar



LFS har tagit över budget som tidigare låg hos NKS bygg för investeringar i byggnaderna N, Q och L på Karolinska sjukhusområdet. Total budget för investeringar har därmed ökat med 361 mkr, från 4 500 mkr till 4 861 mkr.

#### Prognos i jämförelse med årets budget

Investeringar, mkr	Årets utgift, 201805	Prognos 2018	Budget 2018	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	1 671	4 084	3 579	505	47%
Ospecificerade objekt	410	1 231	1 282	-51	32%
Justeringspost	0	-454	0	-454	0%
Totalt investeringar	2 081	4 861	4 861	0	43%

Investering utfallet för 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm tom maj uppgick till 2 081 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2018: nya behandlingsbyggnaden vid Danderyds Sjukhus och Södersjukhuset, ny- och ombyggnation av operation vid Huddinge sjukhus samt strategisk fastighetsinvestering på Sollentuna sjukhus.

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

## 4 Bemanning

Se Locum AB.

## 5 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

### Genomförda försäljningar:

Under 2016 genomfördes en reglering av fastighetsgränsen med Stockholms stad. Tilläggsköpeskilling från denna reglering väntas i början av juli 2018. Regleringen skedde i samband med försäljningen av kvarteret Patienten till Vitartes AB.

Glaven 8 såldes till en privatperson i april och slutliga köpeskillingen har betalats. När köparen skulle söka lagfart visade det sig att SLL inte formellt stod som ägare före försäljningen. Fastigheten var en gåva till "organisationen" före att landstinget bildades. Under maj månad har äganderätten för SLL styrkts vilket fullbordat försäljningen. Total försäljningslikvid uppgick till 260 mkr.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Stadshagsgården	Glaven 8		Vård	217	maj
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 111	Juni 2018

### Pågående försäljningar:

Fastigheten Riset 11 ligger ute till försäljning. Handpenning för fastigheten har betalats ut av en köpare och slutlikvid samt överlåtelse av fastigheten planeras ske den 30 juni.

Försäljningar 2018	Fastighetsbeteckning	Verksamhet	Hysesgäst	Avtal tecknas	Reavinst
Vita Bergen	Riset 11	Behandlingshem	Magelungens Behandlingscenter	Q2 2018	Q2 2018

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

## 6 Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Landstingsstyrelsen/Landstingsfastigheter

## **Månadsrapport**

Juli 2018



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ekonomi.....</b>	<b>4</b>
2.1	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans .....	6
<b>3</b>	<b>Investeringar .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Väsentliga händelser, risker och möjligheter .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ledningens åtgärder .....</b>	<b>10</b>

### Bilagor

*Bilaga 1: Investuppföljn\_180731 Slutlig*

## 1 Inledning

Resultatet för perioden uppgår till 679 mkr, vilket är 436 mkr högre än periodiserad budget.

De största posterna som bidragit till det högre resultatet är två fastighetsförsäljningar som har bidragit med reavinster om totalt 243 mkr. Vidare ligger utfallet för kapitalkostnader lägre än budgeterat.

## 2 Ekonomi

Resultat (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Utfall fg år	Förändr . %	Prognos år	Budget år	Budget avvik.	Bokslut fg år
Hysesintäkter	1 557	1 538	19	1 511	3 %	2 677	2 640	37	2 607
Övriga intäkter	447	226	221	276	61,8 %	452	387	65	532
- varav realisationsvinst	257	0	257	48	435,4 %	-8	0	-8	60
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>2 004</b>	<b>1 764</b>	<b>240</b>	<b>1 788</b>	<b>12,1 %</b>	<b>3 129</b>	<b>3 027</b>	<b>102</b>	<b>3 140</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-767</b>	<b>-792</b>	<b>25</b>	<b>-747</b>	<b>2,8 %</b>	<b>-1 756</b>	<b>-1 443</b>	<b>-313</b>	<b>-1 792</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>-557</b>	<b>-729</b>	<b>172</b>	<b>-584</b>	<b>-4,6 %</b>	<b>-1 039</b>	<b>-1 249</b>	<b>210</b>	<b>-981</b>
<b>Resultat*</b>	<b>679,3</b>	<b>243,4</b>	<b>435,9</b>	<b>457,2</b>		<b>334,9</b>	<b>334,9</b>	<b>0</b>	<b>366,8</b>

\* Avser resultat före bokslutsdispositioner

### Avvikelse utfall i jämförelse med periodiserad budget

#### Verksamhetens intäkter

- Övriga intäkter har ett utfall på 447 mkr, vilket är 221 mkr högre än periodiserad budget på 226 mkr. Det högre utfallet beror på realisationvinster från två fastighetsförsäljningar. Det är fastigheterna Glaven 8 (Stadshagsgården) på Kungsholmen och Riset 11, (Vita bergens behandlingshem) som såldes i maj respektive juli. Försäljningslikvid för Glaven 8 uppgår till 260 mkr och för Riset 11 45 mkr. Efter försäljningskostnader och utträngning av fastigheternas bokförda värden resulterar försäljningarna i en realisationsvinst på 257 mkr. Den övriga differensen består i att vi inte har sökt omställningsbidrag i samma takt som budgeterat. Bidraget är budgeterat i lika tolfedelar medans kostnaderna istället uppstår sporadiskt över året. Utfallet för omställningsbidraget ligger 57 mkr lägre än budgeterat. Samtidigt ligger försäljningen av 80-projekt 19 mkr över budget med ett utfall på 28 mkr. De ökade intäkterna beror på att posten är svår att budgetera och budgeteras utifrån försiktighetsprincipen.

#### Verksamhetens kostnader

- Verksamhetens kostnader ligger 25 mkr lägre än periodiserad budget. Utfallet uppgår till 767 mkr mot budgeterat 792 mkr. De låga kostnaderna förklaras av det hittills låga utfallet på omställningskostnader, 57 mkr lägre än budgeterat (se kommentar Verksamhetens intäkter) samt att det inte är något utfall för eventuella kostnadsförda projektutgifter. Budget för dessa projektutgifter är 4 mkr per månad, därmed är utfallet 30 mkr under budget. Utfallet för drift och skötsel ligger i motsats 21 mkr över periodiserad budget. Där är det framförallt posten för skadegörelse och åverkan som drar ner utfallet. Det är bland annat en garagebrand på Bromma samt skador på Danderyd som uppstod efter skyfall sommaren 2016 som inte gick på försäkringen utan nu kostnadsförts. Vidare ligger utfallet för löpande underhåll 15 mkr över periodiserad budget.

#### Kapitalkostnader

- Utfallet för kapitalkostnader är 557 mkr, vilket är 172 mkr lägre än budget för perioden, som ligger på 729 mkr. Avskrivningarna står för 110 mkr av differensen. De lägre avskrivningarna beror på försening i projekten samt att vissa projekt skrivs av med annan och längre avskrivningsperiod än budgeterat. I budget var även avskrivningarna för några projekt med dubbelt av misstag. De finansiella kostnaderna ligger under budget med 61 mkr. Låneportföljens genomsnittsränta har sänkts sedan budgeteringstillfället. Aktuell snittränta är 1,0 %.

### **Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år**

#### Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna har ökat med 3 % för perioden, från 1 511 mkr 2017 till 1 557 mkr i år. 15 mkr av de ökade intäkterna beror på nytillkomna ytor på Södertälje sjukhus som invigdes i april 2017. Resterande del avser flera mindre tillkommande kontrakt samt en hyresreduktion under 2017 på Karolinska i Solna.
- Övriga intäkter har ett utfall som ligger 62% högre i år jämfört med föregående år. Ökningen beror på årets realisationsvinst i samband med försäljningarna av Glaven 8 och Riset 11.

#### Verksamhetens kostnader

- Mediakostnaderna har ökat från föregående år, från 200 mkr för perioden 2017 till 218 mkr 2018. Total ökning på 18 mkr. Det är huvudsakligen tillkommande elkostnader för NKS om totalt 2 mkr per månad som påverkar differensen.
- Kostnaderna för drift och skötsel har ökat med 51 mkr mot samma period 2017. De högre kostnaderna beror till största delen på ökade parkeringskostnader i samband med inkörning av ny leverantör, skador i samband med kraftigt regn som uppstod på Danderyds sjukhus sommaren 2016 samt tillkommande bevakningskostnader på sjukhusen. Från och med sommaren 2017 har fler sjukhus nattvaktare än tidigare. Samt har det i år tillkommit hyra för reservkraft på Södersjukhuset.
- Utfallet för löpande underhåll ligger 28 % högre än utfallet samma period 2017, motsvarande 18 mkr. Det högre utfallet är en följd av att underhållsprojekten har påbörjats tidigare i år än förra året.
- Kostnaderna för fastighetsservice är hittills i år 33 mkr lägre mot föregående år. De lägre kostnaderna beror till stor del av att tjänsten för reception som erbjöds under 2017, har dragits in och har inte erbjödits under 2018.

#### Kapitalkostnader

- Årets utfall för finansnettot ligger 29 mkr lägre än utfallet för 2017. Det lägre utfallet är en följd av en lägre snittränta 2018 gentemot året före.

## Prognos i jämförelse med budget

### Verksamhetens intäkter

- Hyresintäkterna ligger 37 mkr högre i prognosen jämfört med budget. De högre intäkterna avser till största delen parkeringsintäkter (23 mkr), där ett nytecknat avtal med ny parkeringsleverantör beräknas ge ökade intäkter pga främst kontrollavgifter. Övrig hyresökning avser tillkomna lokalhyreskontrakt som inte var aktuella vid budgeteringstillfället.
- Intäkterna för fastighetservice har justerats upp som en följd av en ökad efterfrågan på 80-projekt och FM-tjänster hittills i år.
- Även övriga intäkter har justerats upp i prognosen. Det är omställningsbidraget som har ökat till 141 mkr, från 116 mkr. En ökning med 25 mkr. Ökningen beror på att föregående års budget inte arbetades upp till fullo och avses nyttjas under 2018 istället.

### Verksamhetens kostnader

- Förvaltningskostnaderna har ökat med 206 mkr, från budget på 284 mkr till 490 mkr. Ökningen beror på behov av att kostnadsföra utgifter som inte ska aktiveras i de strategiska fastighetsprojekten.
- I prognosen har mediakostnader ökat från budget om 375 mkr, till 401 mkr. En ökning med 26 mkr. Den enskilt största anledningen är att vi har börjat sälja el till NKS.
- Kostnader för drift och skötsel ligger 46 mkr högre i prognosen mot budget. Budget uppgår till 340 mkr mot prognosen som uppgår till 386 mkr. Ett ökat behov av akut och felavhjälpande underhåll har uppstått. Det avser bl.a. läckande golv och tak på Dalens sjukhus, åtgärder på fasaden på fastigheten Grimman 2 och åtgärder på stammarna på Sabbatsbergs sjukhusområde. Totalt ökar kostnaderna för dessa poster med ca 12 mkr.
- Driftskostnaden för parkering har ökat, ökningen avser inställningskostnader i samband med ny leverantör och uppgår till 10 mkr. Vidare ökar kostnaderna gentemot budget med 7 mkr för de två skadorna nämnda tidigare, garagebrand på Bromma sjukhus samt takskada på Danderyds sjukhus.

### Kapitalkostnader

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

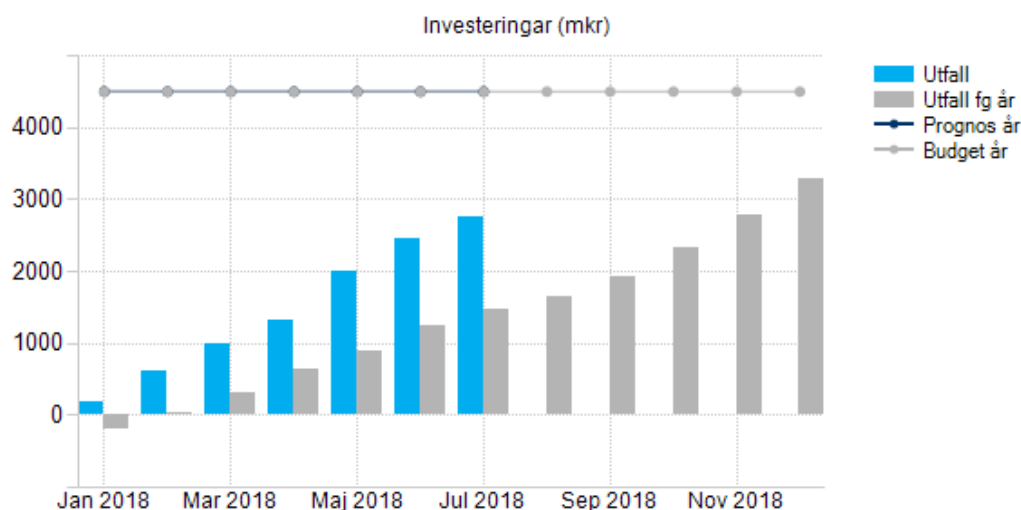
## 2.1 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
--------	-----------	--------	---------	--------	--------

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
		2018	2018	2018	2019
	Resultat ink reavinst	679	535	334,9	334,9
	Underhåll	88	200	200	200
	Investeringsvolym	2843	4861	4861	3180
<b>Summa</b>		<b>3610</b>	<b>5596</b>	<b>5395,9</b>	<b>3714,9</b>
	Avkastning på eget kapital före reavinst	6%	6%	6%	6%
	Soliditet	22%	22%	30%	30%

- Avkastningen på eget kapital avser rullande tolv.
- Soliditeten har sjunkit under en tid som en följd av LFS höga investeringsutgifter. Investeringarna genererar en högre belåning än tidigare.
- Löpande underhåll ligger 15 mkr över periodiserad budget vilken för juli är 71 mkr.
- Upparbetad investeringsvolym motsvarar 58% av budget, vilket är 7 mkr över periodiserad budget.

### 3 Investeringar



#### Prognos i jämförelse med årets budget

InvesteringarMkr	Årets utgift1807	Prognos2018	Budget2018	AvvikPR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	2 308	4 105	3 579	526	64%
Ospecificerade objekt	535	1 231	1 282	-51	42%
Justeringspost	0	-475	0	-475	0%
<b>Totalt investeringar</b>	<b>2 843</b>	<b>4 861</b>	<b>4 861</b>	<b>0</b>	<b>58%</b>

Investeringsutfallet för 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm tom juli uppgick till 2 843 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2018: nya behandlingsbyggnaden vid Danderyds Sjukhus och Södersjukhuset, ny- och ombyggnation av operation vid Huddinge sjukhus samt strategisk fastighetsinvestering på Sollentuna sjukhus.

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

## 4 Väsentliga händelser, risker och möjligheter

### Genomförda försäljningar:

Under 2016 genomfördes en reglering av fastighetsgränsen med Stockholms stad. Tilläggsköpeskilling från denna reglering väntas under kvartal 3 2018. Regleringen skedde i samband med försäljningen av kvarteret Patienten till Vitartes AB.

Glaven 8 har sålts till en privatperson i maj. Total försäljningslikvid uppgick till 260 mkr. Riset 11 såldes i juni i år till Brf Riset 11 med en försäljningslikvid på 45 mkr.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Stadshagsgården	Glaven 8		Vård	217	maj
Vita Bergen	Riset 11		Behandlingshem	40	juni
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 111	kvartal 3

### Pågående försäljningar:

Spånga familjecentral, Örnbergs behandlingshem och Husby gård som tidigare i år legat ute till försäljning ligger nu i träda enligt direktiv från politiken.

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

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



## 5 Ledningens åtgärder

Se Locum AB.