

Styrelsen för Locum AB:s yttrande

Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2017

och plan för åren 2018-2020
samt investeringsbudget för år 2017
och inriktningsnivåer för planåren 2018-2021

**Avser: Locum AB samt Landstingsfastigheter
Stockholm**

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet.....	3
3.	Ekonomi	5
4.	Investeringar	6
4.1	Kommentar Övriga fastighetsinvesteringar	6
4.2	Kommentar Strategiska fastighetsinvesteringar	7
5.	Föreslagna uppdrag att-satser.....	7
6.	Övrigt.....	7

1. Sammanfattning

I sjukhusen i Stockholms län pågår komplex verksamhet dygnet runt. Lag- och myndighetskrav påverkar allt från rumsstorlek till tekniska installationer. Landstingets vårdfastigheter ska erbjuda vårdgivarna de lokaler som behövs för att god vård ska kunna ges.

Sedan tidigare har vissa tekniska upprustningar och ombyggnationer skjutits framåt i tiden för att samordnas med de strategiska fastighetsinvesteringarna. Det minskade investeringsutrymmet i planeringsunderlaget får som konsekvens att prioriterade fastighetstekniska upprustningar och ombyggnationer måste skjutas ytterligare på framtiden. Detta påverkar även vårdgivarnas möjligheter att få verksamhetsanpassningar genomförda i lokalerna.

Vi ser samtidigt en risk att behovet av akuta underhållsåtgärder ökar. Möjligheten att finansiera det akuta underhållet saknas med ett ökat resultatkrav under perioden.

Ekonomi i flertalet av de strategiska fastighetsinvesteringarna är ansträngd och med föreslagen investeringsram finns det inte utrymme för ökade kostnader.

Styrelsen för Locum AB vill också peka på vikten av besked om framtiden gällande vissa fastigheter där renoveringsbehov finns, exempelvis Berga Naturbruksgymnasium.

Styrelsen i Locum AB bedömer att de resultatkrav som framgår i landstingsdirektörens planeringsunderlag, med beaktande av synpunkterna i yttrandet, är möjligt att uppnå avseende Locum AB samt Landstingsfastigheter Stockholm.

Synpunkterna i yttrandet från styrelsen för Locum AB avser såväl Locum AB som Landstingsfastigheter Stockholm (LFS).

2. Verksamhet

Locums arbete under perioden 2017- 2020 fortsätter i enlighet med bolagets roll och uppdrag inom Stockholms läns landsting (SLL). Locums roll är främst att erbjuda landstingsfinansierade vårdgivare ändamålsenliga lokaler. Vidare ansvarar Locum för teknisk och ekonomisk förvaltning av

landstingets vårdfastigheter inom Landstingsfastigheter Stockholm (LFS), som är en resultatenhet inom SLL. På uppdrag av landstinget bistår även Locum ägaren i fastighetsstrategiska frågor.

Framtidsplanen för hälso- och sjukvård i Stockholms län (Framtidsplanen) är en vision för utvecklingen av hälso- och sjukvård i Stockholms län. Genomförandet innebär bl a att länets sjukhus byggs ut, om och till för att möta framtidens vårdbehov. I arbetet med Framtidsplanens genomförande har Locum gått från ett omfattande planeringsskede in i ett genomförandeskede av ny- och ombyggnationer på allt fler sjukhus samtidigt som vården ska bedrivas med normal kapacitet.

Villkoren och förutsättningarna för Locums verksamhet har delvis förändrats de senaste åren till följd av ökad mångfald av vårdgivare som konkurrerar om uppdrag och patienter. Vi ser också en allt större rörlighet inom fastighetsbeståndet. I och med att Locums ägardirektiv har förändrats under senare år har också bolagets roll delvis förändrats.

I arbetet med att förbättra kundnöjdheten har en omfattande organisationsförändring genomförts. Syftet är att renodla verksamheten med fokus på fastighetsförvaltning av högsta standard avseende kvalitet och service. Målet med förändringen är att bygga ett förtroende mellan bolaget, kunder och ägare som säkerställer ett givande partnerskap som garanterar en ömsesidig utveckling över tid.

Ett fokusområde i förändringsarbetet är den dagliga fastighetsförvaltningen med skötsel och felanmälan. Det är viktigt att hitta systematiska arbetssätt och ge kunderna ett tydligt löfte så att alla är överens om vilka förväntningar Locum ska leva upp till.

I det långsiktiga arbetet med att utveckla relationerna med kunderna håller en ny kundtjänst på att etableras. Det övergripande syftet med kundtjänsten – ”en väg in” – är att ytterligare utveckla erbjudandet till kunderna och därmed ta ett viktigt utvecklingssteg i arbetet med att förbättra kundnöjdheten. Inrättandet av en kundtjänst öppnar bl a möjligheten att följa ärendeflöden och felanmälningar. För att stödja arbetet med nöjda kunder har ett nytt fastighetsförvaltningssystem upphandlats och implementering har påbörjats och kommer att avslutas 2017.

De viktigaste aktiviteterna för 2016 och åren framöver framgår av Locums fokusområden i affärsplanen. Locum kommer fortsätta arbetet för att öka kundnöjdheten i de lokaler som förvaltas med fokus på välkomnande, trygga och ändamålsenliga lokaler.

Locum ska också säkerställa genomförandet av de byggprojekt bolaget får i uppdrag att genomföra, med fokus på leveranstid och byggkostnader och med en slutprodukt till rätt kvalitet.

För att uppnå det strategiska målet ”Effektivt miljöarbete” är fokus när vi rustar och förvaltar landstingets fastigheter att vi gör det med största möjliga hänsyn till miljö, hälsa och ekonomi. Miljöarbetet prioriteras för att uppnå landstingets miljömål. Vid större ny-, om- och tillbyggnationer ska berörd byggnad kvalitetssäkras mot Miljöbyggnad (certifieringssystem, *anm*). Vidare kommer installationen av solceller inom landstingets fastigheter att påbörjas under 2016.

Kanalerna för kundkommunikation kommer att vidareutvecklas i syfte att bli förbättra informationen om arbetet med de stora byggprojekten.

Locum fortsätter att utvecklas som en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare. Vi kan erbjuda intressanta och utvecklande arbetsuppgifter inom ett område som skapar samhällsnytta. Vi arbetar med att utveckla tydliga mål, värderingar, roller och ansvar.

3. Ekonomi

För Locum AB gäller under perioden ett resultatkrav på 5 mkr. Verksamheten i Locum AB planeras utifrån detta resultatkrav. Dock kan den oförutsägbara pensionsskulden påverka utfallet positivt såväl som negativt.

För Landstingsfastigheter Stockholm gäller för ett resultatkrav på 235 mkr för år 2017 och planår 2018. För perioden 2019-2020 är resultatkravet 335 mkr. Verksamheten planeras utifrån de föreslagna resultatkraven.

Under nedan angivna förutsättningar bedömer styrelsen att resultatkravet är möjligt att uppnå:

- Inga reavinster eller utrangeringar¹ har budgeterats.
- Hyresmodellen² tillämpas för strategiska investeringar på akutsjukhusen (inklusive Karolinska Universitetssjukhuset).
- Hyrestrappan utgår.
- Nuvarande princip för kreditivräntebereäkningen förblir oförändrad.
- Hyran börjar löpa från inflyttning.

¹ Utrangering avser nedskrivning av bokfört restvärde vid exempelvis rivning av byggnad.

² Avser hyresmodell motsvarande 0 % avkastning eget kapital år 1.

- Ett beting på 3 % - årlig kostnadsreducering i LFS införs från 2016 (exklusive planerat underhåll)
- NKS budgeteras inte inom LFS, beräknas dock överföras till LFS bortom planåren.
- Kvarvarande delar av Karolinska Solna³ (efter att universitetssjukhusets verksamhet flyttat in i NKS), Norra Hagastaden, omklassificeras inför 2019 till omsättningstillgång.

I samband med genomförandet av Framtidsplanen kommer förändringar av uthyrningsgraden ge relativt stor intäktspåverkan. Tomställda lokaler är en förutsättning för att kunna genomföra investeringsprojekten.

En ränteförändring med 1 %-enhet i låneportföljen ger en årlig resultatpåverkan motsvarande +/- 100 mkr.

4. Investeringar

För kommande budgetperiod, 2017-2021, uppgår investeringsvolymen till 12 300 mkr för Landstingsfastigheter Stockholm avseende både landstingsstyrelsens och Locum AB:s styrelses ansvar. I bifogad investeringsplan för 2017-2021 återfinns investeringar som landstingsstyrelsen ansvarar för under *Strategiska fastighetsinvesteringar* och investeringar som Locum AB:s styrelse ansvarar för under *Övriga fastighetsinvesteringar*.

Nedan följer en beskrivning av de investeringsobjekt som föreslås för beslut av landstingsstyrelsen avseende strategiska fastighetsinvesteringar.

4.1 Kommentar Övriga fastighetsinvesteringar

En kommentar med anledning av att en del specificerade objekt föreslås senareläggas eller utgå är att det får konsekvenser gällande de ospecificerade ersättningsinvesteringarna, exempelvis Bromma sjukhus, vårdavdelningar på Danderyds sjukhus, Sabbatsbergs sjukhus, Dalens och Jakobsbergs sjukhus. En konsekvens av senareläggningarna är dessutom fortsatt outhyrda lokaler på Bromma och Dalens sjukhus.

På sid 39 under *Planerade förändringar 2017* framgår att tre nya närakuter öppnar. Även 2018 planeras ytterligare närakuter att öppnas. Av

³ Avser bl a Astrid Lindgrens Barnsjukhus, Thoraxbyggnaden och Laboratoriekvarteren.

planeringsunderlaget framgår inte hur många närakuter som ska etableras, var de ska lokaliseras eller eventuella investeringsbehov.

Minskade ramar för ospecificerade objekt kommer att få konsekvenser gällande fastigheternas skick samt vilka hyresgästpassningar som kan genomföras. För närvarande ryms inte ett antal objekt som tidigare ingått inom de föreslagna ramarna.

4.2 Kommentar Strategiska fastighetsinvesteringar

Under punkten 7.10.2 *S:t Görans sjukhus* (sid 52) nämns att planering pågår för upprustning av lokalerna för den psykiatriska verksamheten på S:t Görans sjukhus. En senareläggning är planerad för detta objekt, vilket inte framgår av texten.

Under punkten 7.10.6 *Södersjukhuset* (sid 53) framgår att en ny byggnad för "drift och underhåll" ska byggas. Vi uppfattar att det är byggnaden för teknisk försörjning som avses.

I planeringsunderlaget går det att läsa att de specificerade fastighetsinvesteringarna vid Södersjukhuset uppgår till 1 215 mkr (sid 54). Vi tolkar att denna siffra enbart avser de nya objekten.

På sid 115 står följande "Flera objekt, där merparten drivs som en strategisk om- och nybyggnation och där den tekniska upprustningen är en naturlig komponent, har slagits samman". Vi önskar ett förtydligande gällande vilka objekt som slås ihop

Under punkten 23.3 *Prioritering av vårdfastigheter* (sid 119) framgår att upprustning av delar av Danderyds sjukhus ska senareläggas. Vad som ska senareläggas framgår inte.

Vidare saknas i underlaget en senareläggning avseende byggnad 02 på Löwenströmska sjukhuset.

5. Föreslagna uppdrag att-satser

6. Övrigt

I landstingsdirektörens planeringsunderlag framhålls landstingets engagemang i frågor om forskning och utveckling som syftar till att bl a

utveckla hälso- och sjukvården. Vi vill mot den bakgrunden framhålla vikten av att avsätta medel för forskning inom byggande av vårdlokaler utifrån att landstinget är en mycket stor ägare av vårdbyggnader samt att utvecklingen av goda miljöer för vård och omsorg bör vara evidensbaserad.

Avslutningsvis har vi observerat ett skrivfel på sid 118 – Landstingshuset i Stockholm AB ska vara Landstingshuset.

Detta yttrande avseende Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2017 plan för åren 2018-2020 samt investeringsbudget för år 2017 och inriktningsnivåer för planåren 2018-2021 har styrelsebehandlats 2016-04-14.

Stockholm 2016-04-05

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Dan Eriksson
Ekonomidirektör

Bilaga:

1.1 Investeringsplan för Landstingsfastigheter Stockholm åren 2017-2021