

2016-03-16

Diarienummer
LOC 1601-0317

Informationssäkerhetsklass
Öppen

Ekonomidirektör
Dan Eriksson

Styrelsen för Locum AB

Månadsrapport för januari-februari 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB

Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB för januari-februari 2016.



Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bilagor:

1. Månadsrapport för jan - feb 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för jan – feb 2016 för Locum AB

Delges:
Akten

Landstingsfastigheter Stockholm

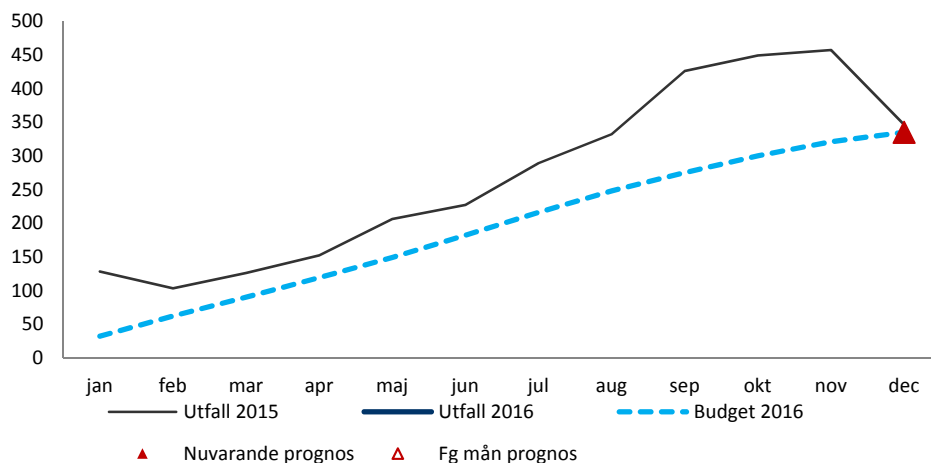
MÅNADSRAPPORT
Februari 2016

Innehållsförteckning

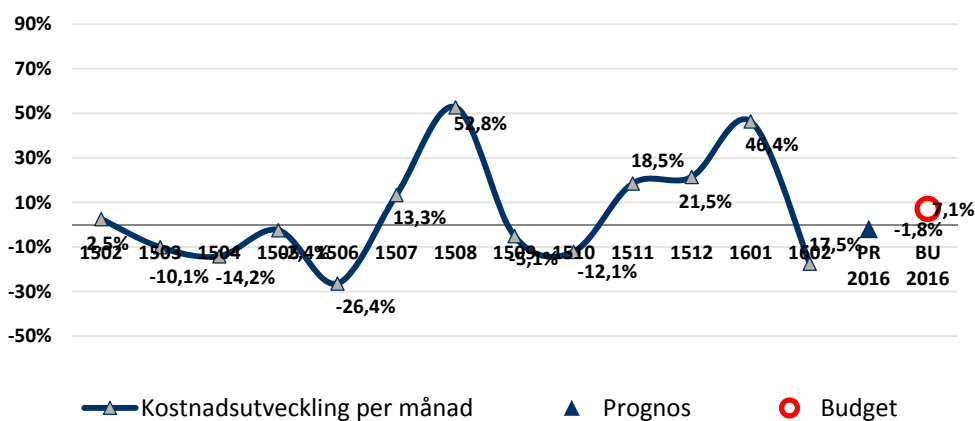
1	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Verksamhetsförändringar	4
2.2	Produktion – fastigheter.....	4
2.3	Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål	4
3.	Ekonomi	5
3.1	Resultatutveckling och prognos	5
3.1.3	Avvikelse - periodens utfall.....	8
3.1.4	Avvikelse - prognostiserat resultat	9
3.2	Investeringar	9
4.	Ledningens åtgärder	10

1 Sammanfattning

Resultatutveckling



Kostnadsutveckling



Avser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader

Resultatet för perioden uppgår till 104 mkr vilket är 41 mkr högre än periodiserad budget med ett resultat på 62 mkr. Största delen av avvikelserna (17 mkr) beror på det planerade underhållet, i likhet med tidigare år tar det några månader innan projekten är i gång och ger utfall

Ytterligare en förklaring till avvikelserna är ett förbättrat finansnetto med 15 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budgeterat ränteläge.

2. Verksamhet

2.1 Verksamhetsförändringar

Se Locum AB

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall 2016-02-29	Utfall 2015-02-28	Mål 2016-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90%	90%	93%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	5,40%	7,30%	7,00%
Upparbetningsgrad planerat underhåll, jmf med budget	3,50%	5,10%	100%
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	7,70%	10,80%	100%

Uthyrningsgraden uppgår till 90 %, vilket är oförändrat från årsskiftet.

Avkastning på eget kapital exkl. reavinsten uppgår till 5,4 %.

Upparbetningsgraden planerat underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) 3,5 % av budget, vilket kan förklaras att de flesta projekten ej satt igång ännu.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 7,70 % av helårsbudget, 3 500 mkr.

2.3 Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål

Se Locum AB.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1602	Budget 1602	Avvik AC- BU 1602	Ack utfall 1502	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR- BU	Boksl 2015
Interna hyresintäkter	345	350	-5	366	-5,6 %	2 092	2 092	0	2 103
Externa hyresintäkter	67	69	-2	73	-7,7 %	414	414	0	432
Fastighetservice	47	49	-2	35	31,9 %	299	299	0	342
Omställningsbidrag	4	25	-21	0		150	150	0	84
Övriga intäkter	0	1	-1	1	-100,0 %	5	5	0	22
Verksamhetens intäkter	463	494	-31	475	-2,5 %	2 960	2 960	0	2 983
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-23	-21	-2	-21	11,6 %	-127	-127	0	-188
Mediakostnader	-74	-71	-3	-68	9,0 %	-392	-392	0	-368
Drift och skötsel	-43	-51	8	-44	-2,3 %	-316	-316	0	-316
Planerat underhåll	-7	-24	17	-14	-48,5 %	-201	-201	0	-296
Övriga kostnader	-42	-56	15	-48	-13,4 %	-339	-339	0	-394
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-188	-224	36	-194	-2,9 %	-1	-1 374	0	-1
Omställningskostnader	-1	-25	24	-1	-41,8 %	-150	-150	0	-53
Verksamhetens kostnader	-189	-249	60	-195	-3,2 %	524	-1 524	0	615
Avskrivningar	-151	-148	-3	-148	1,9 %	-898	-898	0	-961
Finansnetto	-19	-34	15	-28	-33,7 %	-203	-203	0	-157
Resultat före Reavinst	104	62	42	103		335	335	0	250
Reavinst	0	0	0	0		0	0	0	96
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt	104	62	42	103		335	335	0	346

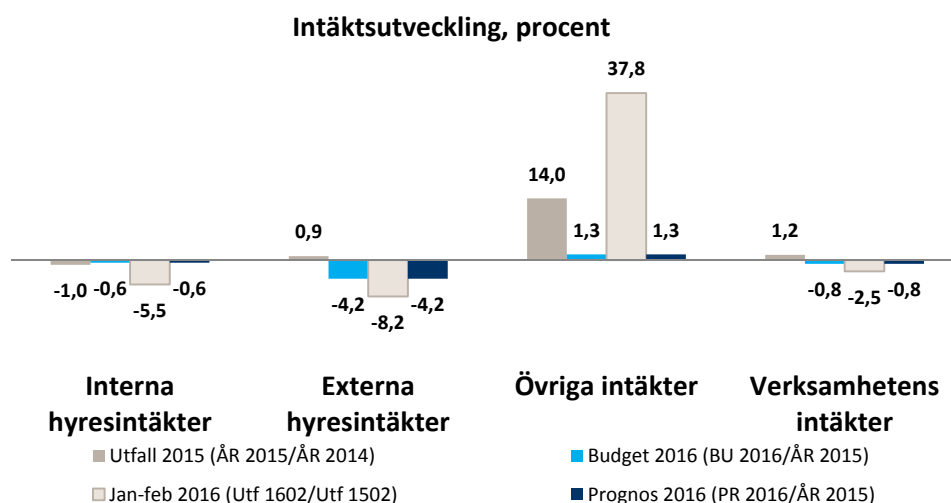
Hyresintäkterna består av interna hyresintäkter och externa hyresintäkter. De något lägre interna hyresintäkterna beror i huvudsak på lägre index än budgeterat samt senareläggande av inflytt av Folkvandvärden på Eastman.

Fastighetservice som består av försäljning av mertjänster och tjänsteförsäljningsintäkter har ökat under 2016 vilket främst beror på en upphandling FM som trädde i kraft under 2014 där Landstingsfastigheter står som första val gällande fastighetsanknutna mertjänster. Upphandlingen har inneburit en ökning av försäljning av mertjänster då fler avtal skriftligt allt eftersom. Ökningen har skett gradvis under 2015 och 2016 till följd av nya avtal.

Omställningsbidraget och kostnader avviker kraftigt från budget, vilket beror på att budget är periodiserat i lika tolfedelar medan det ej uppkommit några kostnader ännu. Bidraget ska täcka de

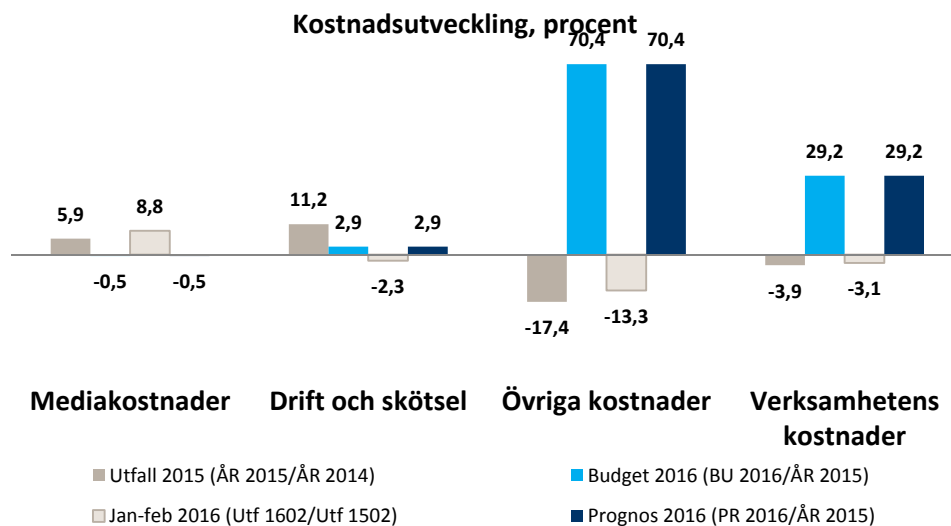
omställningskostnader som de strategiska investeringarna bidragit till uppkomsten av.

3.1.1 Intäktsutveckling



Det som avviker mest i diagrammet ovan är de övriga intäkterna. Differensen från fjolårets beror främst på en ökning av försäljning av mertjänster till följd av en upphandling där nu LFS står som första val gällande fastighetsanknutna tjänster. Upphandlingen stod klar i slutet av 2014 och diagrammet visar även en ökning under 2015. Anledningen till den kraftiga avvikelserna gentemot budget beror på att vi ansökt om mindre omställningsbidrag än budgeterat, vilket beror på att vi periodiserat bidraget i lika tolfedelar och kostnaderna dyker upp mindre regelbundet.

3.1.2 Kostnadsutveckling



Mediakostnader i diagrammet visar två liknande år där vi har haft varma vintrar. Detta påverkar våra kostnader för el och fjärrvärme avsevärt.

Diagrammet visar gällande driftkostnaden att en ökning skedde 2015 jämfört med 2014, anledningen till detta är nya mera heltäckande driftavtal där kostnaden är högre än tidigare. På lång sikt skall innehållet i nya driftavtalen sänka den totala kostnaden, något vi ser under den första perioden i år.

De övriga kostnaderna avviker kraftigt från budget och prognos, anledningen, i likhet med omställningsbidragen beskrivet ovan, är att vi periodiserat kostnaderna i lika tolfte delar och kostnaderna dyker upp mindre regelbundet.

3.1.3 Avvikelse - periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik AC-BU 16XX	Avvik AC-BU 16XX	Avvik AC-BU 16XX
<i>Interna hyresintäkter</i>	-5,0		-5,0
<i>Externa hyresintäkter</i>	-1,4		-1,4
Övriga intäkter	-23,7		-23,7
Förvaltningskostnader		22,4	22,4
Mediakostnader		-2,7	-2,7
Drift och skötsel		8,0	8,0
Planerat underhåll		17,0	17,0
Övriga kostnader		14,2	14,2
Avskrivningar		-2,7	-2,7
Finansnetto		15,2	15,2
Reavinster			0,0
Summa avvikelse	-30,1	71,4	41,3

Som tabellen ovan visar ligger de interna intäkterna lägre jämfört med budget. Den främsta anledningen är att vi budgeterade för en indexökning på 0,5 % men den aktuella indexökningen var 0,05%. Utöver det har inflyttningen av Folk tandvården senarelagts på Eastman.

Övriga intäkter tillsammans med förvaltningskostnader avviker kraftigt gentemot budget, vilket beror på omställningsbidrag/kostnader. Vi har budgeterat för sammanlagt 150 mkr för hela 2016 och dessa ligger sedan jämt periodiserade över året. Vi har än i år enbart ansökt om 4 mkr vilket medfört denna avvikelse då budget visar 25 mkr.

Det planerade underhållet ligger efter budget vilket främst beror på att vissa flera projekt ännu inte kommit igång efter årsskiftet. Utrymmet för det planerade underhållet för 2016 är sänkt med 70 mkr jämfört med utfallet 2015. Detta som ett led i det ökade resultatkravet för LFS med +100mkr.

Finansnettot är fortsatt lågt på grund av det unika ränteläget med mycket låga räntor.

3.1.4 Avvikelser - prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
Interna hyresintäkter	0,0		0,0
Externa hyresintäkter	0,0		0,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Förvaltningskostnader		0,0	0,0
Mediakostnader		0,0	0,0
Drift och skötsel		0,0	0,0
Planerat underhåll		0,0	0,0
Övriga kostnader		0,0	0,0
Avskrivningar		0,0	0,0
Finansnetto		0,0	0,0
Reavinster		0,0	0,0
Summa avvikelse	0,0	0,0	0,0

Ingen prognos gjord ännu för 2016. Nästa prognos rapporteras i samband med aprils bokslut.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1602	Prognos 2016	Budget LF 2015	Avvik PR-BU
Specificerade objekt	250	2 592	2 511	81
Ospecificerade objekt	19	1 100	1 511	-411
Justeringspost		-192	-522	330
Totalt investeringar	268	3 500	3 500	0

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för perioden januari till februari uppgick till 268¹ mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt störst utfall t o m februari 2016: ny- och ombyggnation av Södertälje sjukhus, nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyd samt ny- och ombyggnation av akuten vid S:t Görans sjukhus.

Prognosen för 2016 ligger på budgeterat belopp, 3 500 mkr.

¹ I utfallet 2015 ingick uppbokade ej inkomna fakturor motsvarande 130 mkr vilket påvekar utfallet 2016 initialt.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

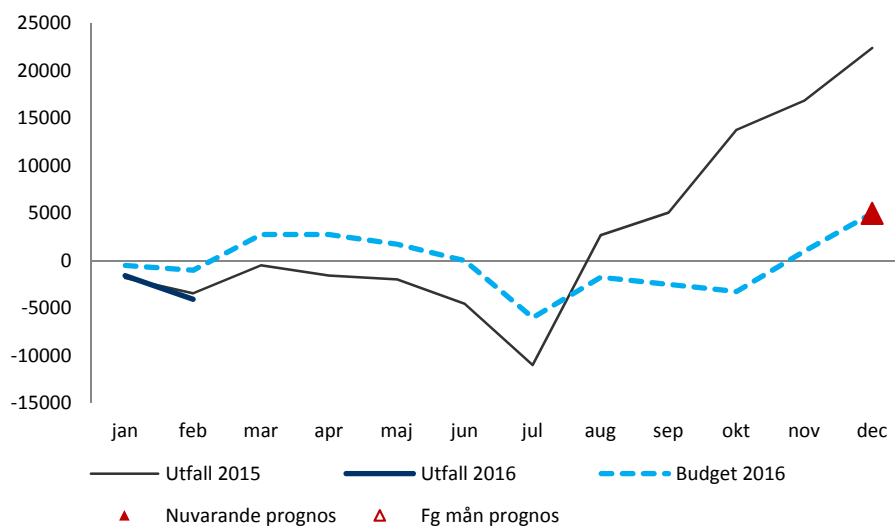
MÅNADSRAPPORT
februari 2016

Innehållsförteckning

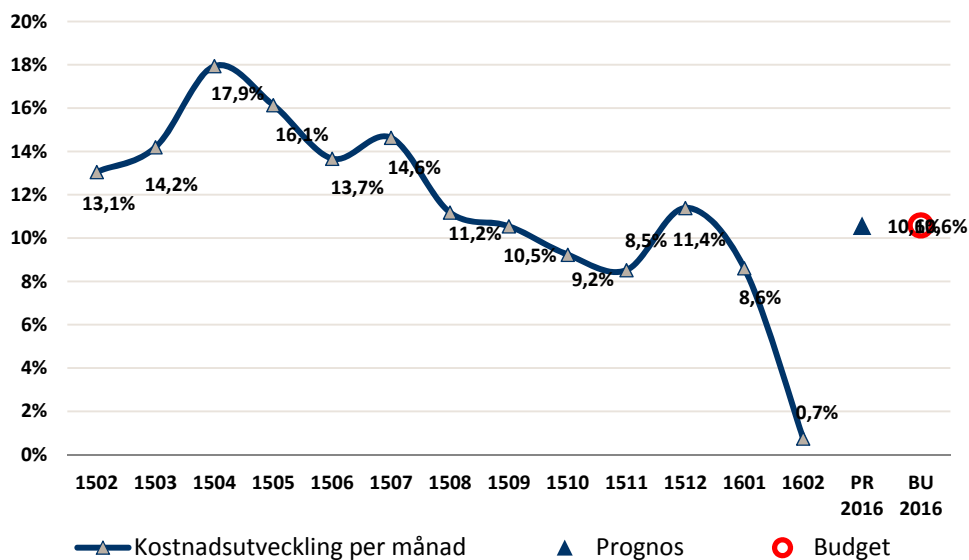
1	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Verksamhetsförändringar	4
2.2	Utveckling helårsarbete samt verksamhetsförändringars effekt	5
2.3	Produktion – Fastigheter	5
2.4	Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål	6
2.4.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	6
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.3	Avvikelse - periodens utfall.....	8
3.1.4	Avvikelse - prognostiserat resultat	9
3.2	Investeringar	9
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	9
4.	Ledningens åtgärder	9

1 Sammanfattning

Resultatutveckling



Kostnadsutveckling



Avser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader

Det justerade resultatet för Locum AB till och med perioden 2016 uppgår till -4 mkr. Resultatet kan jämföras med budgeterade -1 mkr samt med föregående års resultat på -3 mkr. Intäkterna understiger budget med 12 mkr och jämfört med föregående år har intäkterna minskat med 1 mkr.

Personalkostnaderna understiger budget med 6 mkr och är oförändrade jämfört med samma period föregående år.

Verksamhetens kostnader har ökat 2015 jämfört med 2014 vilket beror på ökade personalkostnader i en större organisation. Till övervägande del finansieras ökade personalkostnader genom motsvarande tiddebitering.

2. Verksamhet

2.1 Verksamhetsförändringar

En ny organisation med tydligare fokus på fastighetsförvaltning och drift trädde i kraft den 1 januari 2016. Nya mål och framgångsfaktorer har formulerats i en reviderad affärsplan för 2016 vars syfte är att fokusera på det som gör skillnad i Locums arbete. En handlingsplan med aktiviteter har tagits fram för att tydliggöra vilka åtgärder som behöver prioriteras under det första kvartalet 2016.

Minska förvaltningskostnaderna genom systematiskt förvaltningsarbete för ökad effektivitet

På grund av den ansträngda ekonomin inom landstinget beslutade landstingsfullmäktige i juni 2015 om justerade resultatkrav för LFS i SLL:s budget för 2016. LFS:s resultatkrav uppgår nu till 334,9 mkr för 2016, vilket är 100 mkr högre än tidigare år. Planår 2017-2019 har dock oförändrade resultatkrav. Detta innebär ett nytt avkastningskrav för 2016 på 7 %. För att klara det nya avkastningskravet från ägaren behöver Locum sänka underhållskostnaderna. Planerade åtgärder har prioriterats om för att hitta åtgärder som kan skjutas på framtiden. Kostnaderna för utredningar behöver minska, vilket innebär att Locum tydligare behöver ifrågasätta lokalförändringsbehov för att minska risken för förgäveskostnader. Locum har under 2016 infört fler ronderingar och tätare uppföljningar i drift- och förvaltningsrapporter för att ytterligare effektivisera fastighetsförvaltningen.

Utveckla fastighetsförvaltningssystemet för bättre ordning och reda och för att stödja vårt arbetssätt

I samband med att verksamheten inom Facility Management-området har utökats och en ny kundtjänst lanserats har behov uppstått av ett nytt systemstöd för fastighetsförvaltning för att förenkla ärendehantering och hantering av serviceavtal. Ett nytt fastighetsförvaltningssystem införs under 2015 - 2016. I samband med detta kommer ett antal äldre system att fasas ut.

Etablera tydlig förvaltningsprocess med en väl fungerande fastighetsdrift

För att öka kundnöjdheten har Locum strukturerat om arbetet med fastighetsförvaltningsfrågor och infört veckovis respektive månadsvis

uppföljning av drift- och förvaltningsdata på ett likartat sätt för samtliga förvaltningsobjekt. Syftet med rapporteringen är att kunna analysera skillnader mellan de olika förvaltningsobjekten samt lära av goda exempel. Locum kommer också att införa förvaltningsplaner för alla de större kunderna. För några av kunderna har detta redan införts under januari och februari. Förvaltningsplanerna är en överenskommelse med kunden om vilka investeringar, lokalanpassningar och underhållsåtgärder som kommer genomföras det kommande året samt vilka åtgärder vi kommer att genomföra för att öka kundnöjdheten. Förvaltningsplanen kommer att följas upp i en skriftlig kundrapport varje månad.

Utveckla kundtjänsten

I det långsiktiga arbetet med att utveckla relationen med kunderna är en viktig beståndsdel att etablera en tydlig och enkel kanal för kunddialog. Locum inrättade 2014 en helt ny kundtjänstfunktion för att kunna ta emot och följa upp kundärenden. Under det senaste året har nya rutiner och processer etablerats. Arbetet behöver utvecklas ytterligare för att kundtjänsten ska kunna finnas tillgänglig dygnet runt via telefon, webb och e-post. Ett antal aktiviteter har identifierats inför 2016 som att skapa användarkonton för samtliga anslutna kunder på webben, marknadsföra webblösningen för kunderna för att öka användande och tillgänglighet samt genom ny teknisk lösning kunna besvara e-post dygnet runt. Arbetet med detta pågår.

2.2 Utveckling helårsarbete samt verksamhetsförändringars effekt

Personalvolym/helårsarbete Antal	Ack utfall 1602	Budget 1602	Avvik AC-BU 1602	Ack utfall 1502	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Helårsarbeten exkl. extratid (personalvolym)	310	312	-2	260	19,2 %	312	312	0	302

2016-02-29 hade Locum 310 helårsarbetare. Detta är en ökning med 3 helårsarbetare sedan 2015-12-31 (307 helårsarbetare). Ökningen beror på tillsättning av tjänster som blivit vakanta innan och i samband med omorganisationen som trädde i kraft 2016-01-01. Antalet är i linje med de 312 helårsarbetare som budgeterats. Prognosen på 312 helårsarbetare 2016-12-31 kvarstår.

2.3 Produktion – Fastigheter

Se Månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm

2.4 Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål

2.4.1 Övriga förvaltningar och bolag

I Locums affärsplan för 2016 redovisas bolagets vision, värderingar, strategiska mål, framgångsfaktorer och indikatorer över en fyraårsperiod. För varje strategiskt mål i affärsplan fastställs ett antal indikatorer som följs upp en gång per år i samband med årsbokslut. Affärsplanen utgår från förutsättningarna för bolagets verksamhet.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

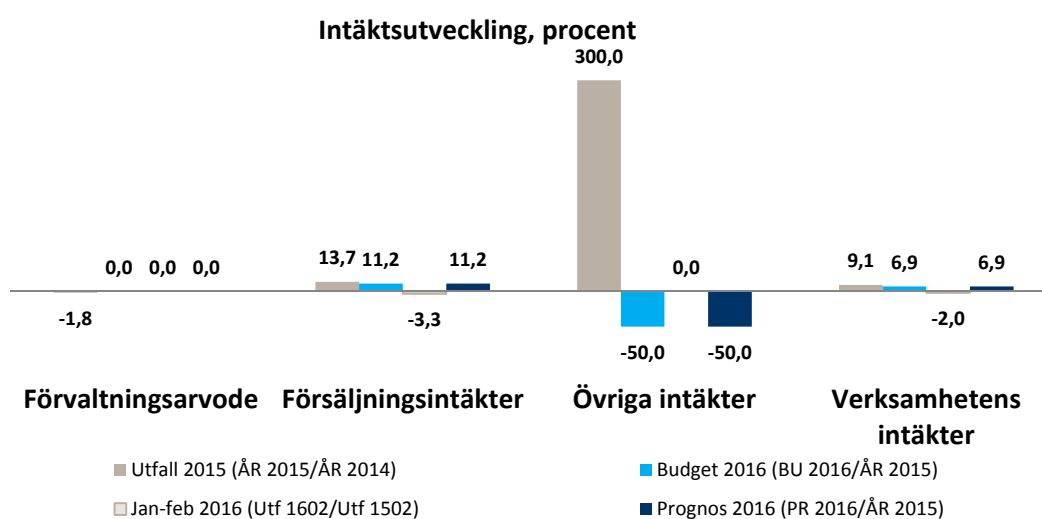
Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1602	Budget 1602	Avvik AC- BU 1602	Ack utfall 1502	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Förvaltningsarvode	19	19	0	19	0,0 %	111	111	0	111
Försäljningsintäkter	29	41	-12	30	-3,3 %	258	258	0	232
Övriga intäkter	0	0	0	0		2	2	0	4
Verksamhetens intäkter	48	60	-12	49	-2,0 %	371	371	0	347
Personalkostnader	-43	-49	6	-42	2,4 %	-291	-291	0	-260
Lokalhyra	-3	-3	0	-3	0,0 %	-16	-16	0	-16
Öriga lokalkostnader	0	0	0	0		-2	-2	0	-1
Inhyrd personal	-1	-1	0	-2	-50,0 %	-43	-43	0	-9
Övriga kostnader	-5	-8	3	-5	0,0 %	-8	-8	0	-40
Verksamhetens kostnader	-52	-61	9	-52	0,0 %	-360	-360	0	-326
Avskrivningar	0	0	0	0		-3	-3	0	-3
Finansnetto	0	0	0	0		-3	-3	0	-40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-4	-1	-3	-3		5	5	0	-22
Erhållna koncernbidrag (komp)	0	0	0	0		0	0	0	44
Lämnade koncernbidrag (komp)	0	0	0	0		0	0	0	0
Justerat resultat	-4	-1	-3	-3		5	5	0	22
Lämnade koncernbidrag (skatt)	0	0	0	0		0	0	0	-23
Överavskrivningar	0	0	0	0		0	0	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt	-4	-1	-3	-3		5	5	0	-1

Verksamhetens intäkter till och med januari uppgår till 48 mkr vilket är 12 mkr lägre än budgeterat och 1 mkr lägre än föregående år. Differensen mot budget beror på lägre intäkter från tiddebitering samt lägre intäkter från

administrativa påslag i projekt. Tiddebiteringen är lägre delvis på grund av att perioden till och med februari 2015 bestod av 9 debiterbara veckor medan 2016 består perioden av 8 debiterbara veckor, men också på att nyrekrytering inte skett i den takt som uppskattades vid budgettillfället vilket även syns i form av lägre personalkostnader.

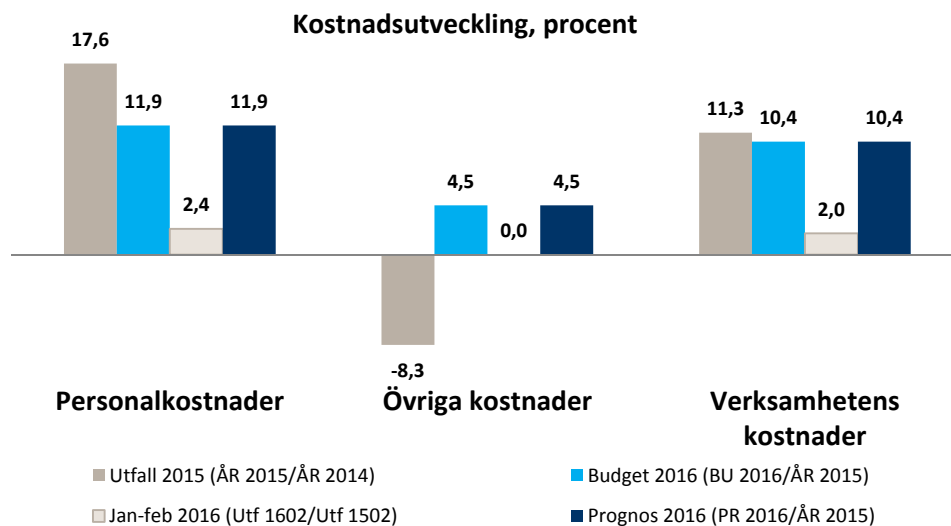
Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 52 mkr och är 9 mkr lägre än budgeterade 61 mkr, vilket i huvudsak beror på en lägre kostnad för personal och konsultkostnader. Personalkostnaden är 6 mkr lägre än budgeterat och beror på att nyrekryteringar inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Jämfört med samma period 2015 är kostnaden för personal oförändrad. Övriga kostnader är 3 mkr lägre än föregående år och det beror till största del på lägre kostnader för IT tjänster.

3.1.1 Intäktsutveckling



Försäljningsintäkterna har ökat varje år sedan 2014 vilket beror på en större organisation som genererar mer intäkter i form av tidskrivning i projekt. 2016 har försäljningsintäkterna minskat med 3 % jämfört med samma period föregående år. Detta beror på att tiddebiteringen 2015 avsåg 9 veckor medan det 2016 är 8 debiterade veckor i perioden, detta kommer att jämna ut sig allteftersom året går. Övriga intäkter har stora variationer procentuellt men tittar man i kronor så är förändringen relativt liten. I Budget för 2016 beräknas övriga intäkter till 2 mkr jämfört med utfallet 2015 som var 4 mkr, minskningen beror delvis på återbetalning från AFA som bokförts 2015 vilket även förklarar förändringen mellan utfall 2015 och utfall 2014.

3.1.2 Kostnadsutveckling



Personalkostnaderna har ökat sedan 2014 vilket är ett resultat av en större organisation primärt relaterat till genomförandet av framtidsplanen. Dessa kostnader täcks emellertid av ökade intäkter i form av tidskrivning i projekt. Kostnaden för inhyrd personal sjönk från 14 mkr 2014 till 9 mkr 2015 vilket förklarar minskningen i övriga kostnader.

3.1.3 Avvikelser - periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU	AC-BU	AC-BU
	1602	1602	1602
Förvaltningsarvode	0,0		0,0
Försäljningsintäkter	-12,0		-12,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		6,0	6,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		0,0	0,0
Övriga kostnader		3,0	3,0
Avskrivningar & Finansnetto		0,0	0,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost		0,0	0,0
Summa avvikelser	-12,0	9,0	-3,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.1.4 Avvikelser - prognostiserat resultat

Inga avvikelser mot årsbudgeten finns denna månad. En ny prognos kommer att lämnas per sista april.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1602	Status*	Prognos 2016	Budget LF 2016	Avvik PR-BU
Maskiner / Inventarier / IT	1,0		4,5	4,5	0,0
Totalt investeringar	1	0	5	5	0

Investeringarna avser IT och kontorsinventarier.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Riskfaktorer	Förklarande kommentar	Ingår i prognos? Ja/Nej/Delvis
Tjänsteförsäljning	Försäljning av projektledartjänster påverkas av hyresgästernas efterfrågan samt investeringsbehovet.	Ja
Personalförsörjning	Den relativt stora andelen nyanställda ställer krav på tid för mentorskap, utbildning och introduktion i Locums processer och arbetsmetodik.	Ja
Pensionsskuld	Pensionskostnad baserad på KPA's beräkningar är en icke påverkbar kostnad	Delvis

4. Ledningens åtgärder

Ledningen kommer intensifiera arbetet med förvaltningsplaner och arbetssätt tillsammans med en extern part. Förvaltningsorganisationen kommer, med stöd i en utredning genomförd på Södersjukhuset, hitta nya arbetsformer för att uppnå önskat resultat. Med anledning av utredningens slutsatser kommer extra fokus lägga på förvaltnings- och projektorganisationen på Södersjukhuset.

Under februari har kontoret genomgått en omstrukturering i syfte dels att bereda arbetsplatser dels skapa en naturlig dialog mellan olika kompetenser inom Locum.

I övrigt kommer ledningen arbeta efter affärs- och verksamhetsplaner som fastställts inför 2016.