

Styrelsen för Locum AB

## Månadsrapport för januari-maj och januari-juli 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm

### Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm för januari-maj samt januari-juli 2016.



Patrik Emanuelsson  
Verkställande direktör

### Bilagor:

1. Månadsrapport för jan – maj 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för jan – juli 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm

Landstingsfastigheter Stockholm

**MÅNADSRAPPORT**  
**Maj 2016**

**Innehållsförteckning**

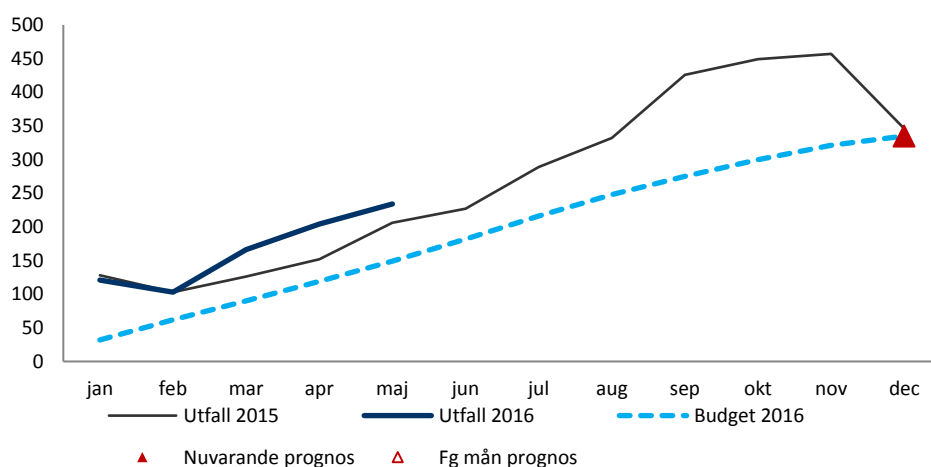
1	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet .....	4
2.1	Verksamhetsförändringar .....	4
2.2	Produktion.....	4
2.3	Produktion – Fastigheter .....	4
2.4	Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål .....	4
3.	Ekonomi .....	5
3.1	Resultatutveckling och prognos .....	5
3.1.3	Avvikelse - periodens utfall.....	8
3.1.4	Avvikelse - prognostiserat resultat .....	9
3.2	Investeringar .....	10
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer.....	10
4.	Ledningens åtgärder .....	11

## 1 Sammanfattning

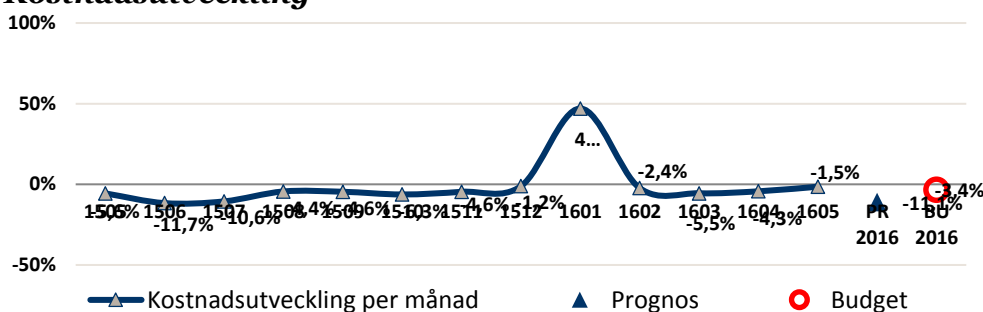
Resultatet för perioden uppgår till 234 mkr vilket är 85 mkr högre än periodiserad budget med ett resultat på 149 mkr. Största delen av avvikelserna (36 mkr) beror på det planerade underhållet. I likhet med tidigare år tar det några månader innan projekten är i gång och ger utfall.

Ytterligare en förklaring till avvikelserna är ett förbättrat finansnetto med 38 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budgeterat ränteläge.

### Resultatutveckling



### Kostnadsutveckling



Avser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader

Kostnadsutvecklingen visar för alla månader utom januari 2016 på en nedåtgående trend. Den främsta anledningen till den sjunkande kostnadsutveckling är att det "planerade underhållet" minskat. Under 2015 infördes komponentavskrivningar. Detta resulterade i att vissa projekt som berörde anläggningens komponenter numera ses som investering, vilket direkt medförde en minskning av det planerade underhållet. Diagrammets topp i januari beror på periodiseringseffekter härrörande från bokslutet 2015.

## 2. Verksamhet

### 2.1 Verksamhetsförändringar

Se Locum AB

### 2.2 Produktion

### 2.3 Produktion – Fastigheter

	Utfall 2016-05-30	Utfall 2015-05-30	Mål 2016-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90%	90%	93%
Direktavkastning	11,80%	11,70%	10,00%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	5,90%	4,30%	7,00%
Upparbetsningsgrad planerat underhåll, jmf med budget	18,90%	24,70%	100%
Upparbetsningsgrad investeringar, jmf med budget	30,50%	32,80%	100%

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

Direktavkastningen beräknas genom att resultatet före avskrivningar, finansnetto och reavinster sätts i relation till fastigheternas bokförda värde. Direktavkastningen uppgår till 11,8 % för perioden.

Avkastning på eget kapital exkl. reavinst (rullande tolv månader) uppgår till 5,9 %.

Upparbetsningsgraden planerat underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 18,9 % av budget, vilket kan förklaras att de flesta projekten inte startat ännu.

Upparbetsningsgraden på investeringar ligger på 30,5 % av helårsbudget, 3 500 mkr.

### 2.4 Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål

Se Locum AB.

### 3. Ekonomi

#### 3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1605	Budget 1605	Avvik AC- BU 1605	Ack utfall 1505	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR- BU	Boksl 2015
Interna hyresintäkter	873	874	-1	882	-1,0 %	2 071	2 092	-21	2 103
Externa hyresintäkter	175	172	3	179	-2,0 %	412	414	-2	432
Fastighetservice	123	123	-1	108	13,7 %	311	299	12	342
Omställningsbidrag	21	63	-42	12	69,0 %	150	150	0	84
Övriga intäkter	6	2	4	4	38,9 %	5	5	0	22
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>1 197</b>	<b>1 233</b>	<b>-36</b>	<b>1 185</b>	<b>1,1 %</b>	<b>2 949</b>	<b>2 960</b>	<b>-11</b>	<b>2 983</b>
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-81	-53	-28	-56	44,7 %	-160	-127	-33	-188
Mediakostnader	-161	-168	8	-162	-0,9 %	-383	-392	9	-368
Drift och skötsel	-117	-130	12	-117	0,7 %	-326	-316	-10	-316
Planerat underhåll	-38	-74	36	-66	-42,8 %	-200	-201	1	-296
Övriga kostnader	-130	-141	11	-134	-3,0 %	-322	-339	17	-394
<b>Verksamhetens kostnader före omställningskostnader</b>	<b>-527</b>	<b>-566</b>	<b>39</b>	<b>-535</b>	<b>-1,4 %</b>	<b>-1</b>	<b>-1 374</b>	<b>-17</b>	<b>-1</b>
Omställningskostnader	-11	-63	51	-5	125,2 %	-139	-150	11	-53
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-538</b>	<b>-629</b>	<b>91</b>	<b>-540</b>	<b>-0,3 %</b>	<b>530</b>	<b>-1 524</b>	<b>-6</b>	<b>615</b>
Avskrivningar	-378	-371	-8	-372	1,8 %	-920	-898	-22	-961
Finansnetto	-46	-85	38	-69	-32,9 %	-164	-203	39	-157
<b>Resultat före Reavinst</b>	<b>234</b>	<b>149</b>	<b>85</b>	<b>205</b>		<b>335</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
Reavinst	0	0	0	1	-104,7 %	0	0	0	96
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>234</b>	<b>149</b>	<b>85</b>	<b>206</b>		<b>335</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>346</b>

Hyresintäkterna (interna och externa) ligger marginellt över budget och beror främst på att parkeringsintäkterna har ökat.

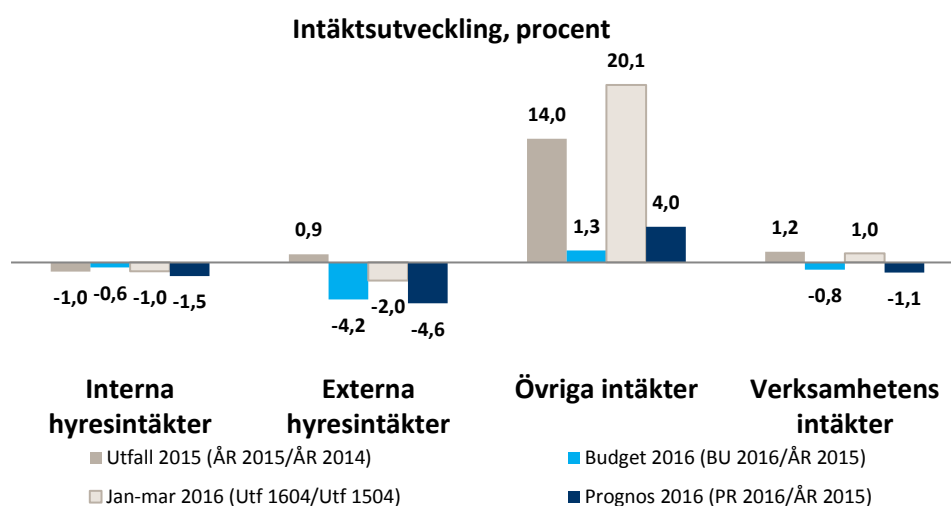
Anledningen till minskningen avseende Övriga intäkter avser främst omställningsbidrag där utfallet understiger budgeterat omställningsbidrag. Anledningen till att omställningskostnaderna inte möter rapporterade intäkter är på grund av att en stor del av omställningskostnaderna avser ersättning för avskrivningar.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 12 mkr. Differensen beror delvis på ett vite LFS erhållit på grund av en ”ofullständig driftorganisation” till följd av nya avtal med Veolia. Ytterligare en anledning till de lägre kostnaderna är en mild vinter och lägre kostnader för bl.a. snöröjning.

Det planerade underhållet ligger under budget med 36 mkr, vilket främst beror på att flera projekt ännu inte kommit igång efter årsskiftet. Underhållsbudgeten är också ca 70 mkr lägre än 2015 helår.

Övriga kostnader består av kostnader för FM-tjänster (Facility management), hyreskostnader för hyrda lokaler samt utvecklingskostnader. Differensen jämfört med periodiserad budget består i huvudsak av lägre utfall för utveckling och utredningar. I början av året omprioriterades utvecklings- och utredningsbudgeten till en lägre nivå.

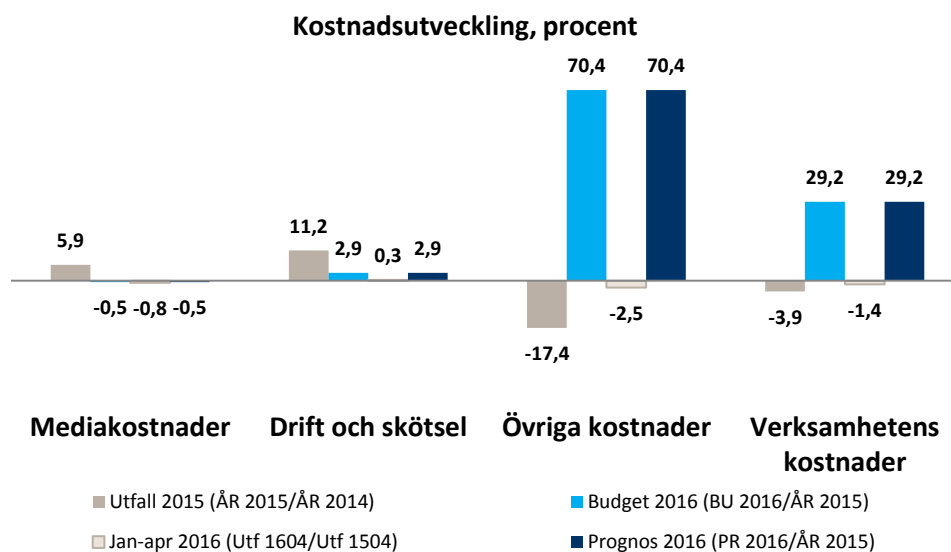
### 3.1.1 Intäktsutveckling



Det som avviker mest i diagrammet ovan är de övriga intäkterna. Differensen från fjolåret beror främst på en ökad försäljning av FM-tjänster till följd av en upphandling där LFS är första val gällande fastighetsanknutna tjänster. Upphandlingen var klar i slutet av 2014 och diagrammet visar även en ökning under 2015.

Omställningsbidraget infördes under 2015 och är ytterligare en anledning till ökningen av intäkter 2015 jämfört med 2014. Denna post är även en anledning till att intäkterna ökat 2016, dessa intäkter förväntas öka mer under resten av året.

### 3.1.2 Kostnadsutveckling



Diagrammet visar en liten ökning gällande driftkostnaden 2015 jämfört med 2014. Anledningen till detta är nya mer heltäckande driftavtal, vilket också innebar en högre kostnad. På lång sikt skall innehållet i de nya driftavtalen sänka den totala kostnaden, något vi ser effekten av under den första perioden i år. <sup>1</sup>

De övriga kostnaderna avviker kraftigt från budget och prognos. Anledningen är, i likhet med omställningsbidragen, beskrivet ovan.

<sup>1</sup> Tidigare driftavtal hade en lägre fast ersättning och en större del rörligt. För att minska den totala driftkostnaden har vi valt att utöka de fasta ersättningen.



### 3.1.3 Avvikelser - periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik AC-BU 1605	Kostnad Avvik AC-BU 1605	Resultat Avvik AC-BU 1605
<i>Interna hyresintäkter</i>	-0,7		-0,7
<i>Externa hyresintäkter</i>	3,0		3,0
Övriga intäkter	-38,5		-38,5
Förvaltningskostnader		23,1	23,1
Mediakostnader		7,6	7,6
Drift och skötsel		12,4	12,4
Planerat underhåll		36,0	36,0
Utvecklingskostnader		10,3	10,3
Övriga kostnader		1,2	1,2
Avskrivningar		-7,7	-7,7
Finansnetto		38,5	38,5
Reavinster		-0,1	-0,1
<b>Summa avvikelse</b>	<b>-36,1</b>	<b>121,2</b>	<b>85,1</b>

Som tabellen ovan visar hyresintäkterna inga nämnvärda avvikelser.

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 ännu i år endast ansökt om 21 mkr vilket medfört denna avvikelse då budget visar 63 mkr.

Förvaltningskostnaderna ligger 23 mkr över budget utöver omställningskostnaderna har två förgävesprojekt på Södersjukhuset kostnadsförts ett gällande ett tillagningskök som måste flyttas samt en ny kulvert. Vidare har ett flertal projekt kostnadsförts på Dalens sjukhus gällande teknisk upprustning samt en sopsugsanläggning.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 12 mkr. Differensen beror delvis på ett vite vi erhållit på grund av en ofullständig organisation till följd av nya avtal med Veolia och delvis på den milda vintern med lite snöröjning.

Det planerade underhållet ligger under budget vilket främst beror på att 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 100 mkr.

Utvecklingskostnaderna avviker med 10 mkr från periodiserad budget då vi i början av året omprioriterades utvecklings- och utredningsbudgeten till en lägre nivå.

Finansnettot är fortsatt högre än budgeterat på grund av det låga 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
<i>Interna hyresintäkter</i>	-21,0		-21,0
<i>Externa hyresintäkter</i>	-2,0		-2,0
Övriga intäkter	12,4		12,4
Förvaltningskostnader		-22,5	-22,5
Mediakostnader		9,4	9,4
Drift och skötsel		-10,4	-10,4
Utvecklingskostnader		2,0	2,0
Övriga kostnader		14,7	14,7
Avskrivningar		-22,5	-22,5
Finansnetto		39,3	39,3
Reavinster		0,0	0,0
<b>Summa avvikelse</b>	<b>-10,6</b>	<b>10,0</b>	<b>-0,6</b>

Interna hyresintäkter har i prognos 1 sänkts med 21 mkr. Den främsta anledningen är en uppsägning av ett avtal med SLSO på Danderyds sjukhus som påverkar utfallet negativt med 12,5 mkr.

Övriga intäkter som består av försäljningsintäkter, försäljning mertjänster samt media intäkter har höjts i prognosen. Ökningen beror lika delar på ökade mertjänsteavtal och ökad försäljning av media till Nya Karolinska Solna (NKS).

De ökade förvaltningskostnaderna i prognosen till största delen på förgäveskostnader för ex. vis köket på SÖS (18 mkr).

Mediakostnaderna har sänkts till följd av den milda vintern.

Kostnaderna gällande drift och skötsel har i prognosen höjts med 10 mkr detta är en följd av tre skador på Rosenlund (fuktskada), Handen (avloppsskador och passagesystem) och Nacka sjukhus (avloppssystem).

Övriga kostnader består av försäljningskostnader, kostnader gällande FM-tjänster samt hyreskostnader förhyrda lokaler. Anledningen till sänkningen på denna post beror främst på en kostnadsreducering av receptionstjänster på FM.

Avvikelsen för avskrivningar kan förklaras av införandet av komponentavskrivningar. Samtliga fastigheter har indelats i nya komponenter med olika avskrivningstider. Budgeten gjordes med utgångspunkt i den tidigare anläggningsindelningen – byggnad och byggnadsinventarier<sup>2</sup>. Avskrivningarna visar en tendens till att ha ökat men ökningen beror även på att två stora aktiveringar har skett under året - Nya Eastmaninstitutet och den nya akuten på Sankt Görans sjukhus.

Finansnettot har ökat med 40 mkr givet upplåningsbehovet samt det fortsatt låga ränteläget.

### 3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1605	Prognos 2016	Budget LF 2016	Avvik PR-BU
Specificerade objekt	822	2 354	2 511	-157
Ospecificerade objekt	245	1 209	1 511	-302
Justeringspost		-63	-522	459
<b>Totalt investeringar</b>	<b>1 067</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för perioden januari till maj uppgick till 1 067 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt störst utfall t o m maj 2016: ny- och ombyggnation av Södertälje sjukhus, nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus samt försörjningskvarteret på Södersjukhuset. En omfördelning har skett mellan objekten på SÖS, varav ett lågt utfall på behandlingsbyggnaden hittills i år.

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

### 3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Se Locum AB.

<sup>2</sup> Hela fastighetsbeståndet har delats in enligt de nya komponenterna med resp avskrivningstid.

#### 4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Landstingsfastigheter Stockholm

**MÅNADSRAPPORT**  
**Juli 2016**

**Innehållsförteckning**

1	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet .....	5
2.1	Verksamhetsförändringar .....	5
2.2	Produktion.....	5
2.3	Produktion – Fastigheter .....	5
2.4	Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål .....	5
3.	Ekonomi .....	6
3.1	Resultatutveckling och prognos .....	6
3.1.3	Avvikelse - periodens utfall.....	9
3.1.4	Avvikelse - prognostiserat resultat .....	10
3.2	Investeringar .....	11
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer .....	12
4.	Ledningens åtgärder .....	12

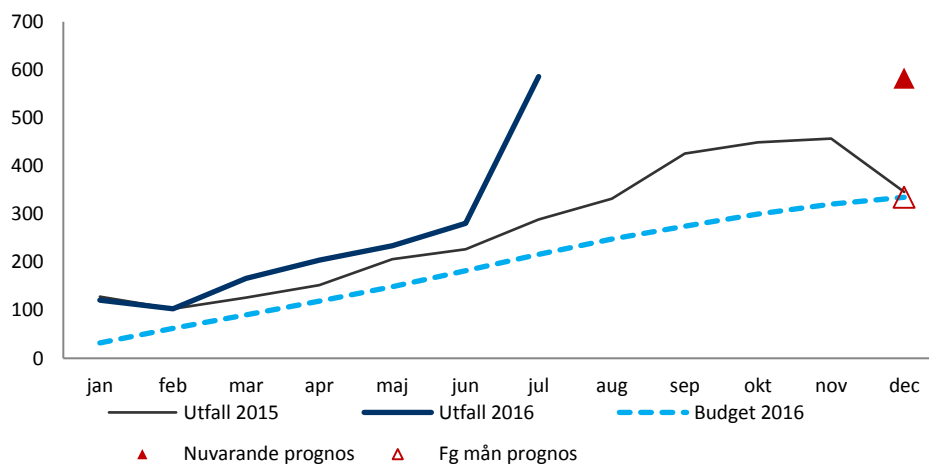
## 1 Sammanfattning

Resultatet för perioden uppgår till 586 mkr vilket är 370 mkr högre än periodiserad budget med ett resultat på 216 mkr. Anledningen till den kraftiga avvikelsen är en reavinst på 248 mkr gällande försäljning av mark i Solna, fastigheten kommer i texten benämnas som "Patienten".

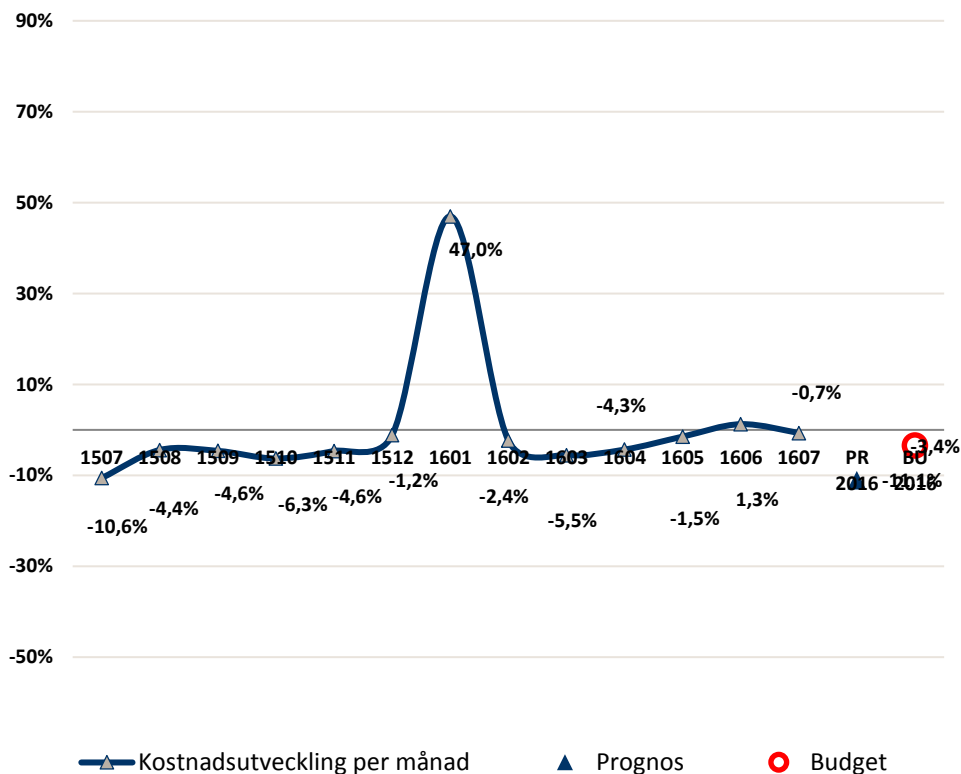
Vidare ligger det planerade underhållet under budget med 39 mkr, i likhet med tidigare år tar det några månader innan projekten är i gång och ger utfall.

Ytterligare en förklaring till avvikelsen är ett förbättrat finansnetto med 56 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budgeterat ränteläge.

### Resultatutveckling



### Kostnadsutveckling



*Avser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader*

Kostnadsutvecklingen visar för alla månader utom januari 2016 på en nedåtgående trend. Den främsta anledningen till den sjunkande kostnadsutvecklingen är att det ”planerade underhållet” minskat. Under 2015 infördes komponentavskrivningar. Detta resulterade i att vissa projekt som berörde anläggningens komponenter numera ses som investering, vilket direkt medförde en minskning av det planerade underhållet. Diagrammets topp i januari beror på periodiseringseffekter härrörande från bokslutet 2015.



## 2. Verksamhet

### 2.1 Verksamhetsförändringar

Se Locum AB

### 2.2 Produktion

### 2.3 Produktion – Fastigheter

	Utfall 2016-07-31	Utfall 2015-07-31	Mål 2016-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90%	90%	93%
Direktavkastning	11,90%	11,70%	10,00%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	6,20%	4,90%	7,00%
Upparbetningsgrad planerat underhåll, jmf med budget	32,40%	37,10%	100%
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	44,70%	51,40%	100%

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

Direktavkastningen beräknas genom att resultatet före avskrivningar, finansnetto och reavinster sätts i relation till fastigheternas bokförda värde. Direktavkastningen uppgår till 11,9 % för perioden.

Avkastning på eget kapital exkl. reavinst (rullande tolv månader) uppgår till 6,2 %.

Upparbetningsgraden planerat underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 32,4 % av budget, vilket kan förklaras att de flesta projekten inte startat ännu.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 44,7 % av helårsbudget, 3 500 mkr.

### 2.4 Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål

Se Locum AB.

### 3. Ekonomi

#### 3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1607	Budget 1607	Avvik AC- BU 1607	Ack utfall 1507	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Interna hyresintäkter	1 223	1 222	1	1 232	-0,8 %	2 071	2 092	-21	2 103
Externa hyresintäkter	246	241	5	249	-1,4 %	412	414	-2	432
Fastighetservice	177	173	4	142	25,0 %	311	299	12	342
Omställningsbidrag	74	88	-14	32	134,6 %	150	150	0	84
Övriga intäkter	8	3	5	7	12,9 %	5	5	0	22
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>1 728</b>	<b>1 726</b>	<b>2</b>	<b>1 662</b>	<b>4,0 %</b>	<b>2 949</b>	<b>2 960</b>	<b>-11</b>	<b>2 983</b>
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-106	-74	-32	-78	35,5 %	-160	-127	-33	-188
Mediakostnader	-207	-227	19	-213	-2,4 %	-383	-392	9	-368
Drift och skötsel	-170	-182	12	-160	6,1 %	-326	-316	-10	-316
Planerat underhåll	-65	-104	39	-99	-34,4 %	-200	-201	1	-296
Övriga kostnader	-185	-198	12	-192	-3,4 %	-322	-339	17	-394
<b>Verksamhetens kostnader före omställningskostnader</b>	<b>-734</b>	<b>-784</b>	<b>51</b>	<b>-742</b>	<b>-1,1 %</b>	<b>-1</b>	<b>-1 374</b>	<b>-17</b>	<b>-1 562</b>
Omställningskostnader	-65	-88	22	-17	285,1 %	-139	-150	11	-53
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-799</b>	<b>-872</b>	<b>73</b>	<b>-759</b>	<b>5,3 %</b>	<b>-1</b>	<b>-1 524</b>	<b>-6</b>	<b>-1 615</b>
Avskrivningar	-529	-520	-9	-527	0,3 %	-920	-898	-22	-961
Finansnetto	-62	-119	56	-87	-28,9 %	-164	-203	39	-157
<b>Resultat före Reavinst</b>	<b>338</b>	<b>216</b>	<b>122</b>	<b>288</b>		<b>335</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
Reavinst	248	0	248	1	17608,6 %	248	0	248	96
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>586</b>	<b>216</b>	<b>370</b>	<b>290</b>		<b>583</b>	<b>335</b>	<b>248</b>	<b>346</b>

Hyresintäkterna (interna och externa) ligger marginellt över budget och beror främst på att parkeringsintäkterna har ökat.

Omställningsbidrag understiger budgeterat med 14 mkr vilket beror på att det inkommit färre omställningskostnader<sup>1</sup> än budgeterat. Anledningen till att omställningskostnaderna inte möter rapporterade intäkter är på grund av att en del av omställningskostnaderna avser ersättning för avskrivningar.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 12 mkr. Differensen beror delvis på ett vite LFS erhållit på grund av en ”ofullständig driftorganisation” till följd av nya avtal med Veolia. Ytterligare

<sup>1</sup> Omställningskostnader är kostnader som enbart uppkommit till följd av våra stora strategiska investeringsprojekt.

en anledning till de lägre kostnaderna är en mild vinter och lägre kostnader för bl.a. snöröjning.

Det planerade underhållet ligger under budget med 39 mkr, vilket främst beror på att flera projekt ännu inte kommit igång efter årsskiftet.

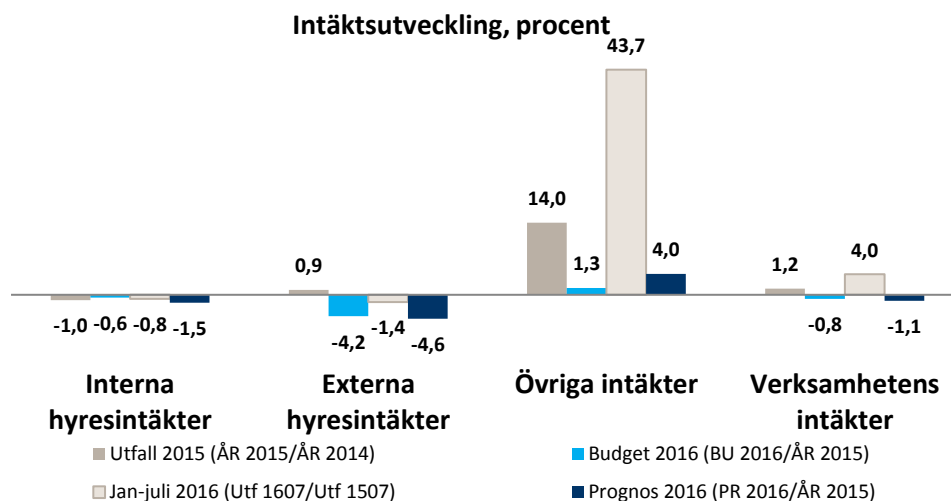
Underhållsbudgeten är också ca 70 mkr lägre än 2015 helår.

Övriga kostnader består av kostnader för FM-tjänster (Facility management), hyreskostnader för hyrda lokaler samt utvecklingskostnader. Differensen jämfört med periodiserad budget består i huvudsak av lägre utfall för utveckling och utredningar. I början av året omprioriterades utvecklings- och utredningsbudgeten till en lägre nivå.

Finansnettot ligger 56 mkr över budget vilket beror på det fortsatt låga ränteläget.

Under juli månad inkom försäljningslikviden för fastigheten Kv Patienten, som ligger i anslutning till Nya Karolinska sjukhuset. En affär som innebar en reavinst på 248 mkr<sup>2</sup>.

### 3.1.1 Intäktsutveckling



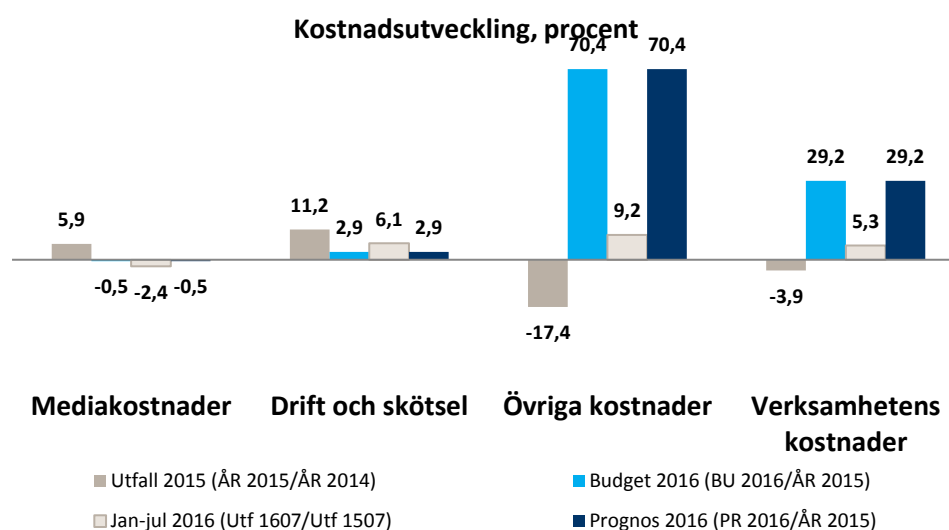
Det som avviker mest i diagrammet ovan är de övriga intäkterna. Differensen från fjolåret beror främst på en ökad försäljning av FM-tjänster till följd av en upphandling där LFS är första val gällande fastighetsanknutna tjänster. Upphandlingen var klar i slutet av 2014 och diagrammet visar även en ökning under 2015.

Omställningsbidraget infördes under 2015 och är ytterligare en anledning till ökningen av intäkter 2015 jämfört med 2014. Denna post är även en

<sup>2</sup> Försäljningslikviden på 273 mkr minus omkostnader på 25 mkr.

anledning till att intäkterna ökat 2016, dessa intäkter förväntas öka mer under resten av året.

### 3.1.2 Kostnadsutveckling



Diagrammet visar en liten ökning gällande driftkostnaden 2015 jämfört med 2014. Anledningen till detta är nya mer heltäckande driftavtal, vilket också innebar en högre kostnad. På lång sikt skall innehållet i de nya driftavtalen sänka den totala kostnaden, något vi ser effekten av under den första perioden i år.<sup>3</sup>

De övriga kostnaderna avviker kraftigt från budget och prognos. Anledningen är, i likhet med omställningsbidragen, beskrivet ovan under intäktsutveckling.

<sup>3</sup> Tidigare driftavtal hade en lägre fast ersättning och en större del rörligt. För att minska den totala driftkostnaden har vi valt att utöka de fasta ersättningen.

### 3.1.3 Avvikelser - periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik AC-BU 1607	Kostnad Avvik AC-BU 1607	Resultat Avvik AC-BU 1607
<i>Interna hyresintäkter</i>	1,2		1,2
<i>Externa hyresintäkter</i>	5,2		5,2
Övriga intäkter	-4,8		-4,8
Förvaltningskostnader		-9,7	-9,7
Mediakostnader		19,0	19,0
Drift och skötsel		12,3	12,3
Planerat underhåll		38,9	38,9
Utvecklingskostnader		13,9	13,9
Övriga kostnader		-1,8	-1,8
Avskrivningar		-8,7	-8,7
Finansnetto		56,4	56,4
Reavinster	247,9		247,9
<b>Summa avvikelse</b>	<b>249,6</b>	<b>120,3</b>	<b>369,9</b>

De externa hyresintäkterna ligger marginellt över budget och beror främst på att parkeringsintäkterna har ökat.

Övriga intäkter består av försäljningsintäkter tjänsteförsäljning och FM-tjänster, mediaintäkter samt omställningsbidrag. Mediaintäkterna ligger något över budget då efterfrågan gällande media på NKS ökat. Vidare ligger omställningsbidragen tillsammans med omställningskostnader (en del av förvaltningskostnaderna) något under budget. Vi har budgeterat för sammanlagt 150 mkr för hela 2016 och dessa ligger sedan jämt periodiserade över året. Vi har ännu i år endast ansökt om 74 mkr vilket medfört denna avvikelse då budget uppgår till 88 mkr.

Förvaltningskostnaderna ligger 10 mkr över budget. Utöver omställningskostnaderna har två förgävesprojekt, på Södersjukhuset, kostnadsförts bl.a. "gamla" tillagningsköket. Vidare har ett flertal projekt kostnadsförts på Dalens sjukhus bl.a. gällande teknisk upprustning.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 12 mkr. Differensen beror delvis på ett vite vi erhållit på grund av en ofullständig organisation till följd av nya avtal med Veolia och delvis på den milda vintern med lite snöröjning.

Det planerade underhållet ligger under budget vilket främst beror på att 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 100 mkr.

Utvecklingskostnaderna avviker med 14 mkr från periodiserad budget då vi i början av året omprioriterades utvecklings- och utredningsbudgeten till en lägre nivå.

Finansnettot är fortsatt högre än budgeterat på grund av det låga ränteläget med mycket låga räntor.

### 3.1.4 Avvikelse - prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
<i>Interna hyresintäkter</i>	-21,0		-21,0
<i>Externa hyresintäkter</i>	-2,0		-2,0
Övriga intäkter	12,4		12,4
Förvaltningskostnader		-22,5	-22,5
Mediakostnader		9,4	9,4
Drift och skötsel		-10,4	-10,4
Utvecklingskostnader		2,0	2,0
Övriga kostnader		14,7	14,7
Avskrivningar		-22,5	-22,5
Finansnetto		39,3	39,3
Reavinster	247,9	0,0	247,9
<b>Summa avvikelse</b>	<b>237,3</b>	<b>10,0</b>	<b>247,3</b>

Interna hyresintäkter har i prognos 1 sänkts med 21 mkr. Den främsta anledningen är en uppsägning av ett avtal med SLSO på Danderyds sjukhus som påverkar utfallet negativt med 12,5 mkr.

Övriga intäkter som består av försäljningsintäkter, försäljning mertjänster samt media intäkter har höjts i prognosen. Ökningen beror lika delar på ökade mertjänsteavtal och ökad försäljning av media till Nya Karolinska Solna (NKS).

De ökade förvaltningskostnaderna i prognosen till största delen på förgäveskostnader för ex. vis köket på SÖS (18 mkr).

Mediakostnaderna har sänkts till följd av den milda vintern.

Kostnaderna gällande drift och skötsel har i prognosen höjts med 10 mkr detta är en följd av tre skador på Rosenlund (fuktskada), Handen (avloppsskador och passagesystem) och Nacka sjukhus (avloppssystem).

Övriga kostnader består av försäljningskostnader, kostnader gällande FM-tjänster samt hyreskostnader förhyrda lokaler. Anledningen till sänkningen på denna post beror främst på färre försäljningsprojekt, det vill säga att vi fått färre uppdrag på mindre förändringar i våra fastigheter än budgeterat.

Avvikelsen för avskrivningar kan förklaras av införandet av komponentavskrivningar. Samtliga fastigheter har indelats i nya komponenter med olika avskrivningstider. Budgeten gjordes med utgångspunkt i den tidigare anläggningsindelningen – byggnad och byggnadsinventarier<sup>4</sup>. Avskrivningarna visar en tendens till att ha ökat men ökningen beror även på att två stora aktiveringar har skett under året - Nya Eastmaninstitutet och den nya akuten på Sankt Görans sjukhus.

Finansnettot har förbättrats med ca 40 mkr givet upplåningsbehovet samt det fortsatt låga ränteläget.

En reavinst uppkom under juli månad då en fastighet sålts i Solna. försäljningen innebar en likvid på 273 mkr och efter de omkostnader på 25 mkr som försäljningen innebar blev reavinsten 248 mkr.

### 3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1607	Prognos 2016	Budget LF 2016	Avvik PR-BU
Specificerade objekt	1 219	2 310	2 511	-201
Ospecificerade objekt	344	1 190	1 511	-321
Justeringspost		0	-522	522
<b>Totalt investeringar</b>	<b>1 563</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för perioden januari till juli uppgick till 1 563 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt störst utfall t o m juli 2016: ny- och ombyggnation av Södertälje sjukhus, nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus, försörjningskvarteret på Södersjukhuset samt ombyggnad till vårdavdelningar på Danderyds sjukhus.

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

<sup>4</sup> Hela fastighetsbeståndet har delats in enligt de nya komponenterna med resp avskrivningstid.

### **3.3 Analys och eventuella riskfaktorer**

Under hösten kommer några av de pågående större investeringarna kostnadsföra utgifter som för närvarande är bokförda som projektutgifter. Dessa utgifter avser ”anläggningar” av temporär karaktär och provisorier med en livslängd på max 3 år som inte skall aktiveras. Den redovisade ”nya” helårsprognosen i juli kommer därför att revideras i samband med bokslutet jan-aug.

I övrigt se Locum AB:s månadsrapport.

## **4. Ledningens åtgärder**

Se Locum AB.