

Styrelsen för Locum AB

Månadsrapport för oktober-november 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB

Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm och
Locum AB för oktober-november 2016.



Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bilagor:

1. Månadsrapport för oktober 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för november 2016 för Landstingsfastigheter Stockholm
3. Månadsrapport för oktober 2016 för Locum AB
4. Månadsrapport för november 2016 för Locum AB

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
Okt 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	6
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.3	Avvikelse - periodens utfall.....	10
3.1.4	Avvikelse - prognostiserat resultat	11
3.2	Investeringar	12
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer.....	13
4.	Ledningens åtgärder	13

1 Sammanfattning

Resultatet för perioden uppgår till 711 mkr vilket är 411 mkr högre än periodiserad budget med ett resultat på 300 mkr. En anledning till avvikelsen är en reavinst på 248 mkr gällande försäljning av mark i Solna. Fastigheten kommer i texten benämnas som "Kv Patienten" och var inte budgeterad i enlighet med försiktighetsprincipen.

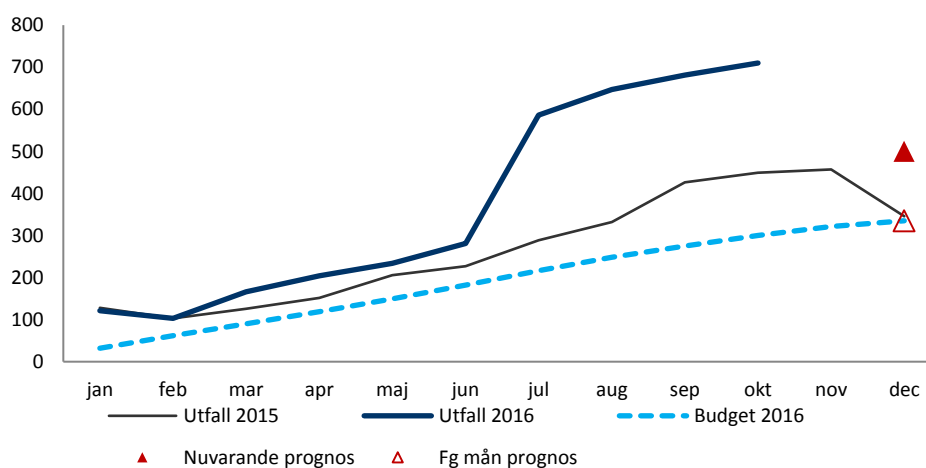
Mediakostnaderna ligger under budget. De avviker med 38 mkr vilket till stor del beror på en mild vinter och varm vår.

Vidare ligger utfallet löpande underhåll under budget med 50 mkr. I likhet med tidigare år är trenden att upparbetningen kommer igång under senare delen av året.

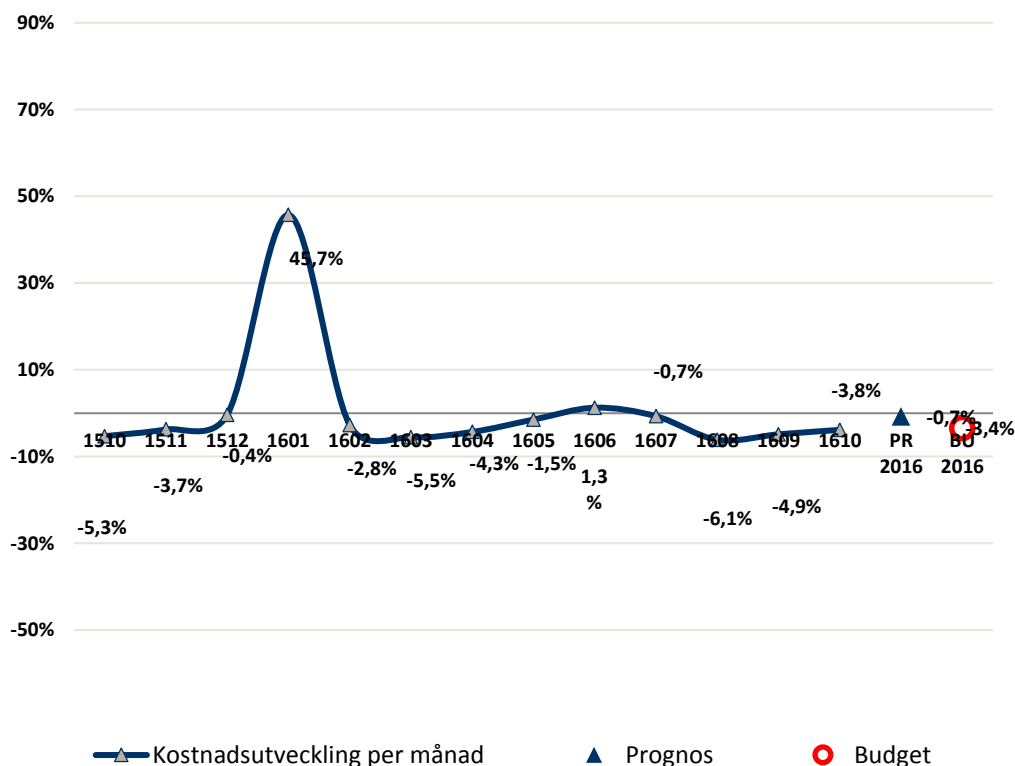
Ytterligare en förklaring till avvikelsen är ett förbättrat finansnetto med 85 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budgeterat ränteläge.

Resultatet kommer dock sjunka mot det prognostiserade pga. kostnadsföring av vissa projektutgifter.

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 "löpande 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 löpande 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 2016-10-31	Utfall 2015-10-31	Mål 2016-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90%	90%	93%
Direktavkastning	11,60%	12,90%	10,00%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	7,40%	6,70%	7,00%
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	51,80%	63,50%	100%
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	64,60%	62,90%	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 11,6 % för perioden.

Avkastning på eget kapital exkl. reavinst (rullande tolv månader) uppgår till 7,4 %. Den främsta anledningen till ökningen jämfört med 2015 är att resultatet är högre 2016.

Upparbetningsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 51,8 % av budget, vilket kan förklaras av att upparbetningen sker under senare delen av året.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 64,6 % av helårsbudget, 3 500 mkr, prognosen har sänkts till 3 350 mkr.

2.4 Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål

Se Locum AB.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1610	Budget 1610	Avvik AC- BU 1610	Ack utfall 1510	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Interna hyresintäkter	1 754	1 744	10	1 759	-0,3 %	2 083	2 092	-9	2 103
Externa hyresintäkter	349	344	5	358	-2,5 %	420	414	6	432
Fastighetservice	257	248	9	258	-0,4 %	306	299	7	342
Omställningsbidrag	79	125	-46	58	36,2 %	150	150	0	84
Övriga intäkter	12	4	8	11	9,1 %	8	5	3	22
Verksamhetens intäkter	2 451	2 465	-14	2 444	0,3 %	2 967	2 960	7	2 983
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-184	-106	-78	-123	49,4 %	-317	-127	-190	-188
Mediakostnader	-282	-321	39	-295	-4,4 %	-375	-392	17	-368
Drift och skötsel	-242	-261	19	-242	0,0 %	-340	-316	-24	-316
Löpande underhåll	-104	-154	50	-171	-39,2 %	-191	-201	10	-296
Övriga kostnader	-272	-282	10	-298	-8,7 %	-312	-339	27	-394
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-1 084	-1 124	40	-1 129	-4,0 %	-1	-1 374	-161	-1
Omställningskostnader	-64	-125	61	-32	99,0 %	-131	-150	19	-53
Verksamhetens kostnader	-1 148	-1 249	101	-1 161	-1,2 %	666	-1 524	-142	615
Avskrivningar	-754	-747	-7	-809	-6,8 %	-919	-898	-21	-961
Finansnetto	-85	-169	84	-120	-29,2 %	-130	-203	73	-157
Resultat före Reavinst	464	300	164	354		252	335	-83	250
Reavinst	247	0	247	96	157,9 %	248	0	248	96
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt	711	300	411	449		500	335	165	346

Hyresintäkterna (interna och externa) ligger över budget med 15 mkr och beror delvis på ett avtal gällande en vårdavdelning på Södersjukhuset som ej var budgeterat och delvis på att parkeringsintäkterna har ökat.

Omställningsbidrag understiger budget med 46 mkr vilket beror på att det inkommit färre omställningskostnader¹ än budgeterat. Anledningen till att omställningskostnaderna inte är en spegling av rapporterade intäkter är på

¹ Omställningskostnader är vissa kostnader som uppstår vid genomförandet av de strategiska fastighetsinvesteringarna och som ersätts av SLL centralt.

grund av att en del av omställningskostnaderna avser ersättning för avskrivningar.

Mediakostnader ligger under budget med 38 mkr den ett resultat av både energieffektiviseringar och en varm period.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 19 mkr. Differensen beror delvis på en kostnadslättnad i form av ett vite för driften på DS och SÖS där Veolia ej kunnat ”erbjuda” en fullständig driftorganisation och delvis på lägre kostnader för snöröjning.

Det löpande underhållet ligger under budget med 50 mkr, i likhet med tidigare år kommer projekten igång sent på året och större delen av arbetet sker under den sista halvan av året. Underhållsbudgeten är också ca 70 mkr lägre än 2015 helår.

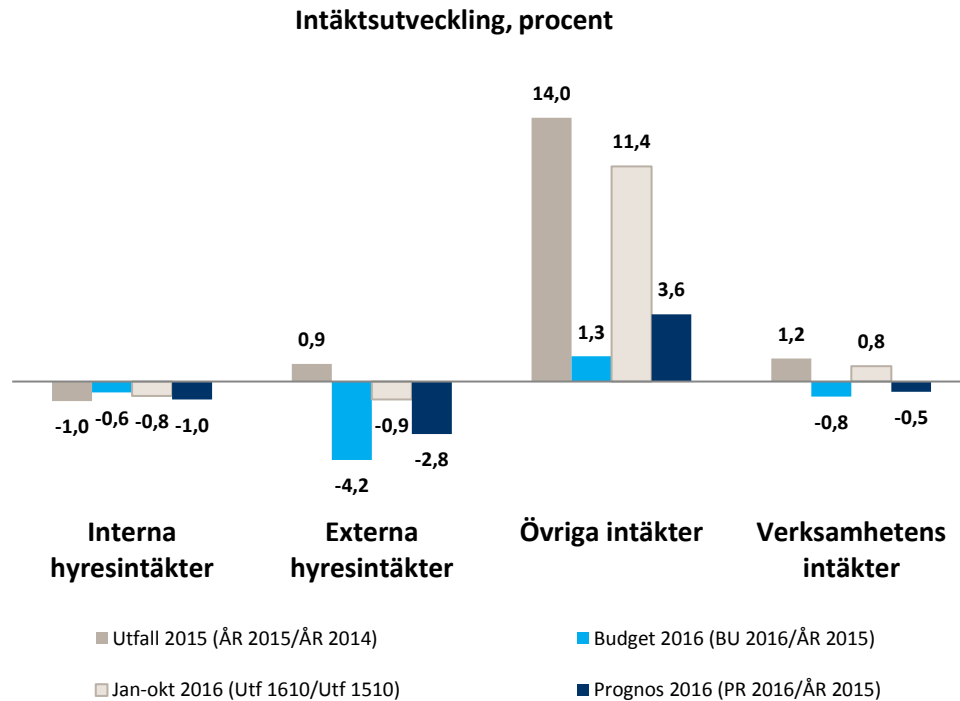
Övriga kostnader består av kostnader för FM-tjänster (Facility Management), hyreskostnader för hyrda lokaler samt utvecklingskostnader. Differensen jämfört med periodiserad budget består i huvudsak av lägre utfall för utveckling och utredningar. I början av året omprioriterades utvecklings- och utredningsbudgeten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

Finansnettot ligger 85 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 universitetssjukhuset. En affär som innebar en reavinst på 248 mkr².

² Försäljningslikviden på 273 mkr minus omkostnader på 25 mkr.

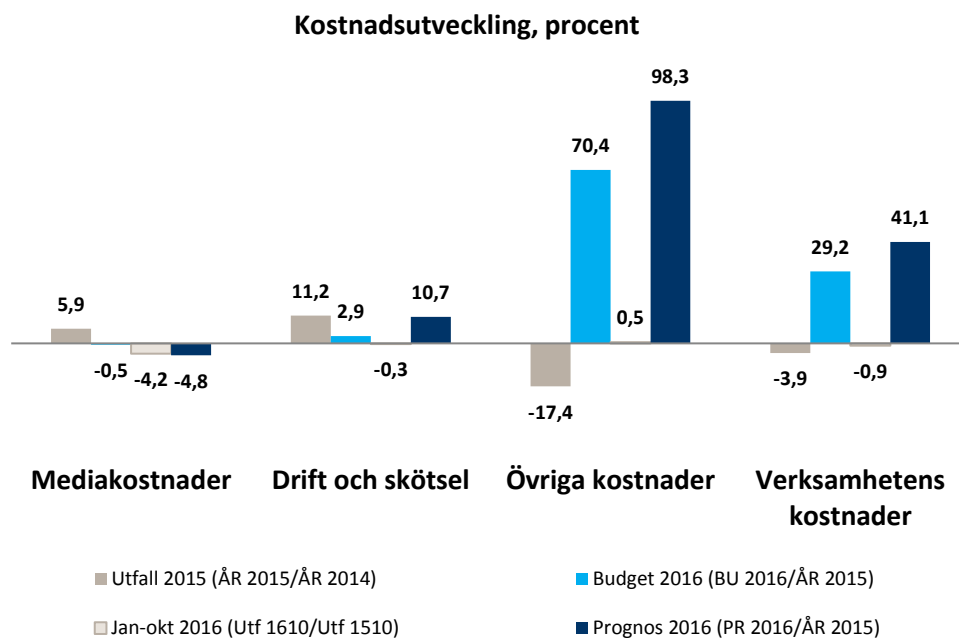
3.1.1 Intäktsutveckling



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 innebär en högre kostnad. På lång sikt skall innehållet i de nya driftavtalen sänka den totala kostnaden, något vi dock inte sett effekten av under den första perioden i år.³

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

³ 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 1610	Kostnad Avvik AC-BU 1610	Resultat Avvik AC-BU 1610
Interna hyresintäkter	10,3		10,3
Externa hyresintäkter	4,8		4,8
Övriga intäkter	-29,6		-29,6
Förvaltningskostnader		-17,0	-17,0
Mediakostnader		38,5	38,5
Drift och skötsel		18,8	18,8
Löpande underhåll		50,4	50,4
Utvecklingskostnader		21,5	21,5
Övriga kostnader		-11,9	-11,9
Avskrivningar		-7,4	-7,4
Finansnetto		84,8	84,8
Reavinster	247,4		247,4
Summa avvikelse	232,9	177,7	410,6

Interna hyresintäkterna ligger över budget med 10 mkr vilket beror på ett avtal gällande en vårdavdelning på Södersjukhuset som inte var budgeterat. Ökningen av externa hyresintäkter jämfört med budget är ett resultat av ökade parkeringsavgifter.

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) 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 79 mkr vilket avviker med 46 mkr jämfört med periodiserad budget om 125 mkr.

Förvaltningskostnaderna ligger 17 mkr över budget. Anledningen till denna negativa avvikelse är förgävesprojekt som kostnadsförts. På Södersjukhuset kostnadsfördes bl.a. "gamla" tillagningsköket och på Bromma ett projekt gällande teknisk upprustning. Vidare har även ett flertal projekt kostnadsförts på Dalens sjukhus även det gällande teknisk upprustning.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 19 mkr. Differensen beror på ett vite vi erhållit, i form av kostnadslättnader, på grund av en ofullständig organisation till följd av nya avtal med Veolia på SÖS och DS. Vidare har den milda vintern med lite snöröjning påverkat kostnaderna positivt.

Det löpande 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 22 mkr från periodiserad budget då vi i början av året omprioriterade 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>	-8,7		-8,7
<i>Externa hyresintäkter</i>	6,3		6,3
Övriga intäkter	10,1		10,1
Förvaltningskostnader		-171,0	-171,0
Mediakostnader		17,1	17,1
Drift och skötsel		-24,5	-24,5
Löpande underhåll		9,9	9,9
Utvecklingskostnader		2,6	2,6
Övriga kostnader		24,3	24,3
Avskrivningar		-21,9	-21,9
Finansnetto		73,0	73,0
Reavinster	247,9	0,0	247,9
Summa avvikelse	255,6	-90,5	165,1

Interna hyresintäkter har i prognos 2 sänkts med 9 mkr. Den främsta anledningen är en uppsägning av ett avtal med SLSO på Danderyds sjukhus som påverkar utfallet negativt med 12,5 mkr.

Externa hyresintäkter har ökats jämfört med budget vilket huvudsakligen kan härröras från ökade parkeringsintäkter men även i form av p-böter.

Övriga intäkter som består av försäljningsintäkter, försäljning mertjänster samt mediaintäkter 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 beror dels på ökade "förgäveskostnader" bl.a. som en konsekvens av ändrade tidplaner och

senareläggning av projekt som landstingsfullmäktige beslutade i juni 2016. Dels på grund av kostnadsföring av ej aktiverbara projektutgifter så kallade förgävesprojekteringar.

Mediakostnaderna har sänkts till följd av den milda vintern.

Kostnaderna gällande drift och skötsel har i prognosen höjts med 24 mkr. Detta är en konsekvens av fyra skador på Rosenlund (fuktskada), Handens sjukhus (avloppsskador och passagesystem), Nacka sjukhus (avloppssystem) samt Karolinska universitetssjukhuset Huddinge (vattenläcka) som var oförutsedda och därav ej budgeterade.

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.

Avskrivningarna har ökat med 22 mkr jämfört med budget, ökningen beror på att två stora aktiveringar har skett under året - Nya Eastmaninstitutet och den nya akuten på S:t Görans sjukhus samt att budgeten gjordes med nya redovisningsprinciper (komponentavskrivningar).

Finansnettot har förbättrats med ca 73 mkr givet upplåningsbehovet samt det fortsatta låga ränteläget.

En reavinst uppkom under juli månad då en fastighet sålts i Solna. Försäljningen innebar en likvid på 273 mkr och efter reserverade omkostnader på 25 mkr uppgick reavinsten 248 mkr.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1610	Prognos 2016	Budget LF 2016	Avvik PR-BU
Specificerade objekt	1 691	2 231	2 511	-280
Ospecificerade objekt	571	1 119	1 511	-392
Justeringspost		0	-522	522
Totalt investeringar	2 262	3 350	3 500	-150

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för perioden januari till oktober för Landstingsfastigheter Stockholm uppgick till 2 262 mkr.

Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt störst utfall t o m oktober 2016: ny- och ombyggnation av Södertälje sjukhus, nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus.

Med anledning av rådande konkurrensutsatta marknadsläge och med en prisutveckling som överstiger ursprungliga gjorda indexeringar i investeringsobjekten, så står investerings-objekten inför stora ekonomiska utmaningar. Till detta tillkommer i flertalet av investeringsobjekten förseningar till följd av bl a överklaganden. Sammanfattningsvis utifrån detta pågår mycket arbete med att inrymma investeringsobjekten inom beslutade ekonomiska ramar.

Prognosen för 2016 har sänkts till 3 350 mkr, jämfört med budgeterat belopp på 3 500 mkr. Anledningen till en lägre prognos är att en del projekt senarelagts eller genomförs i annan form. Att exempelvis inte ombyggnationen på Bromma sjukhus samt den tekniska utrustningen kommer att påbörjas i år påverkar årets utfall och prognos. Andra projekt som ej genomförs som planerat är SÖS modernisering vårdavdelningar som kommer att ersättas av andra investeringar på SÖS längre fram i tiden samt att vårdavdelningar på S:t Görans sjukhus är senarelagt till följd av överklagat bygglov. Sollentuna har också en senare byggstart än planerat.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Under hösten kommer några av de pågående större investeringarna kostnadsföra vissa 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. I övrigt se Locum AB:s månadsrapport.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
Nov 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	6
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.3	Avvikelse - periodens utfall.....	10
3.1.4	Avvikelse - prognostiserat resultat	11
3.2	Investeringar	12
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer.....	13
4.	Ledningens åtgärder	13

1 Sammanfattning

Resultatet för perioden uppgår till 638 mkr vilket är 317 mkr högre än periodiserad budget med ett resultat på 321 mkr. En anledning till avvikelsen avser en reavinst på 247 mkr gällande försäljning av mark i Solna. Fastigheten kommer i texten benämnas som "Kv Patienten" och var inte budgeterad i enlighet med försiktighetsprincipen.

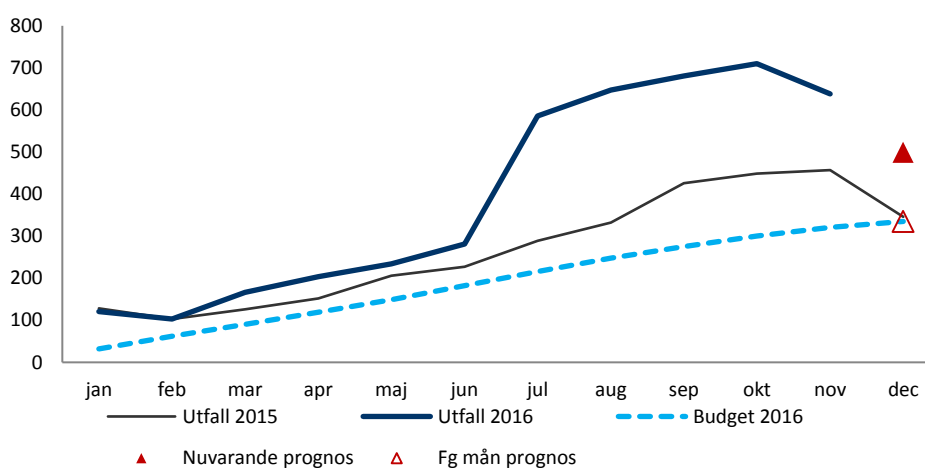
Mediakostnaderna ligger under budget. De avviker med 44 mkr, vilket till stor del beror på en hittills mild vinter och varm vår.

Vidare ligger utfallet löpande underhåll under budget med 38 mkr. I likhet med tidigare år är trenden att upparbetningen kommer igång under senare delen av året.

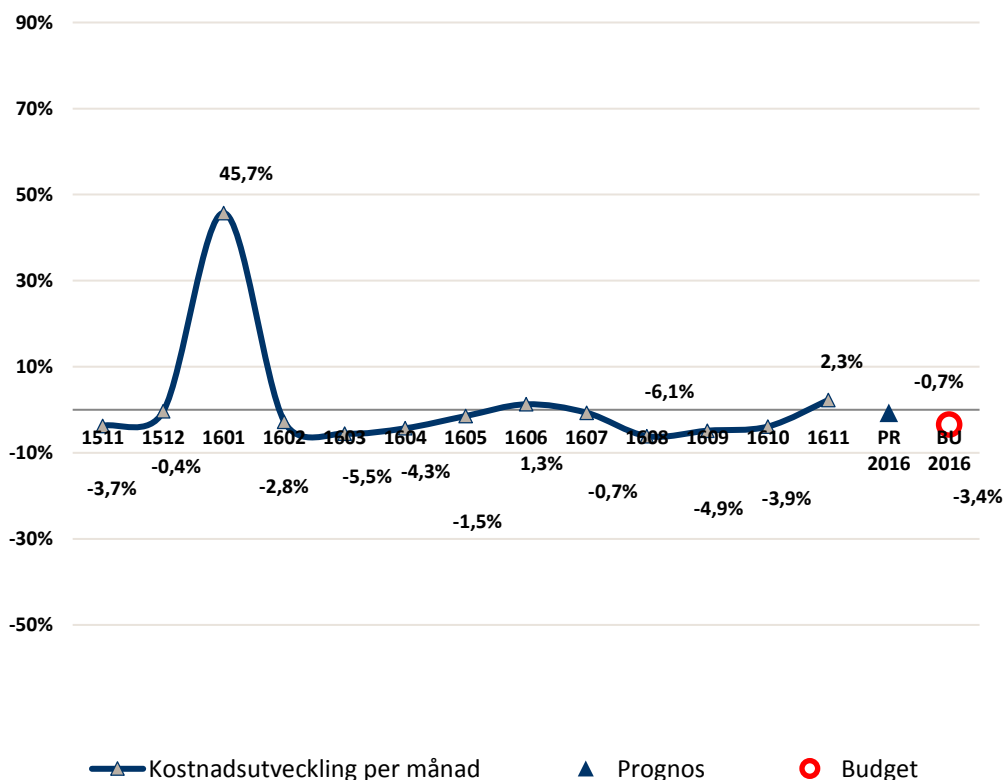
Ytterligare en förklaring till avvikelsen är ett förbättrat finansnetto med 95 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budgeterat ränteläge.

Det ackumulerade resultatet kommer dock sjunka mot det prognostiserade resultatet.

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 "löpande 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 löpande 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 2016-11-30	Utfall 2015-11-30	Mål 2016-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90%	90%	93%
Direktavkastning	10,70%	11,50%	10,00%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	5,80%	7,70%	7,00%
Upparbetsgrad löpande underhåll, jmf med budget	68,10%	82,90%	100%
Upparbetsgrad investeringar, jmf med budget	69,70%	83,50%	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 10,7 % för perioden.

Avkastning på eget kapital exkl. reavinst (rullande tolv månader) uppgår till 5,8 %. Den främsta anledningen till minskningen jämfört med 2015 är att 2015 års resultat är lägre än 2014, vilket påverkar nyckeltalet när vi räknar rullande 12.

Upparbetsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 68,1 % av budget, vilket kan förklaras av att upparbetningen sker under senare delen av året. Enligt avstämningar gjorda kommer vi hålla budget.

Upparbetsgraden på investeringar ligger på 69,7 % av helårsbudget, 3 500 mkr. Prognosen har sänkts till 3 350 mkr.

2.4 Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål

Se Locum AB.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1611	Budget 1611	Avvik AC- BU 1611	Ack utfall 1511	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Interna hyresintäkter	1 923	1 918	5	1 933	-0,5 %	2 083	2 092	-9	2 103
Externa hyresintäkter	385	379	6	394	-2,3 %	420	414	6	432
Fastighetservice	290	273	17	296	-2,1 %	306	299	7	342
Omställningsbidrag	80	138	-57	75	7,8 %	150	150	0	84
Övriga intäkter	13	4	9	11	17,9 %	8	5	3	22
Verksamhetens intäkter	2 691	2 712	-20	2 709	-0,6 %	2 967	2 960	7	2 983
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-299	-117	-182	-134	122,8 %	-317	-127	-190	-188
Mediakostnader	-311	-355	45	-326	-4,8 %	-375	-392	17	-368
Drift och skötsel	-267	-288	22	-267	-0,1 %	-340	-316	-24	-316
Löpande underhåll	-137	-175	38	-223	-38,7 %	-191	-201	10	-296
Övriga kostnader	-304	-310	6	-337	-9,9 %	-312	-339	27	-394
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-1 316	-1 245	-71	-1 287	2,3 %	-1	-1 374	-161	-1
Omställningskostnader	-64	-138	73	-46	39,6 %	-131	-150	19	-53
Verksamhetens kostnader	-1 380	-1 382	2	-1 333	3,6 %	666	-1 524	-142	615
Avskrivningar	-829	-822	-7	-884	-6,3 %	-919	-898	-21	-961
Finansnetto	-91	-186	95	-130	-29,8 %	-130	-203	73	-157
Resultat före Reavinst	391	321	70	362		252	335	-83	250
Reavinst	247	0	247	96	158,6 %	248	0	248	96
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt	638	321	317	457		500	335	165	346

Hyresintäkterna (interna och externa) ligger över budget med 11 mkr och beror delvis på ett avtal gällande en vårdavdelning på Södersjukhuset som ej var budgeterat och delvis på att parkeringsintäkterna har ökat.

Omställningsbidrag understiger budget med 57 mkr vilket beror på att det inkommit färre omställningskostnader¹ än budgeterat. Anledningen till att omställningskostnaderna inte är en spegling av rapporterade intäkter är på

¹ Omställningskostnader är vissa kostnader som uppstår vid genomförandet av de strategiska fastighetsinvesteringarna och som ersätts av SLL centralt.

grund av att en del av omställningskostnaderna avser ersättning för avskrivningar.

Mediakostnader ligger under budget med 45 mkr vilket är ett resultat av en varm period.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 22 mkr. Differensen beror delvis på en kostnadslättnad i form av ett vite för driften på Danderyds sjukhus (DS) och Södersjukhuset (SÖS) där Veolia inte kunnat "erbjuda" en fullständig driftorganisation samt delvis beroende på lägre kostnader för snöröjning.

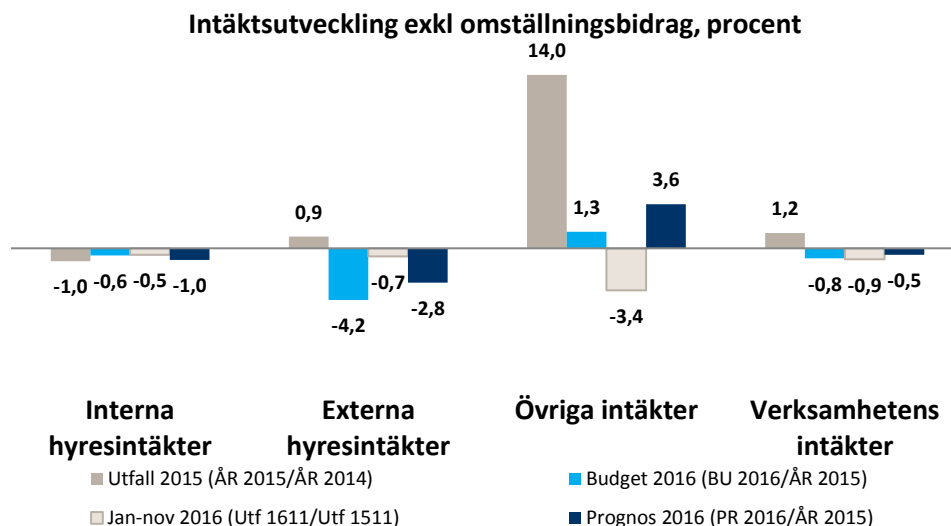
Det löpande underhållet ligger under budget med 38 mkr, i likhet med tidigare år kommer projekten igång sent på året och större delen av arbetet sker under den sista halvan av året. Underhållsbudgeten är också ca 70 mkr lägre än 2015 helår.

Finansnettot ligger 95 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 universitetssjukhuset (NKS). En affär som innebar en reavinst på 247 mkr².

² Försäljningslikviden på 273 mkr minus omkostnader på 26 mkr.

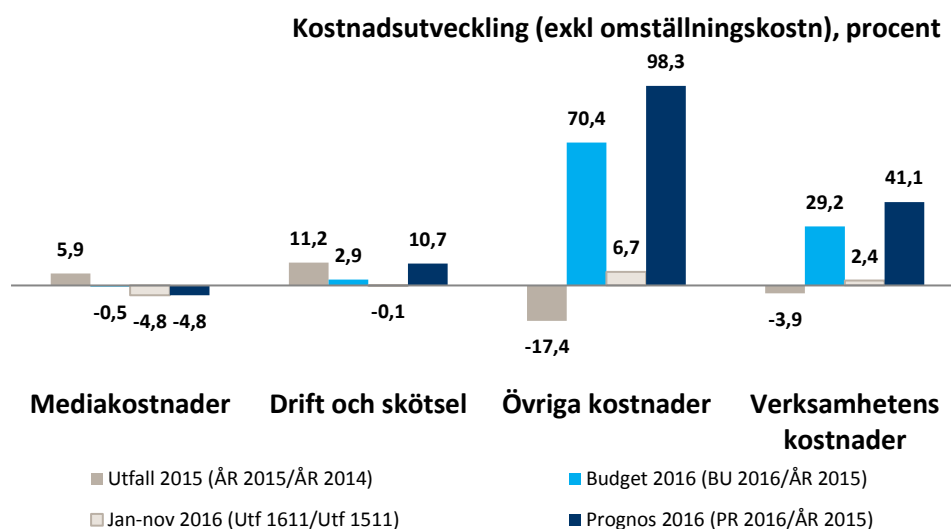
3.1.1 Intäktsutveckling



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 innebär en högre kostnad. På lång sikt skall innehållet i de nya driftavtalen sänka den totala kostnaden, något vi dock inte sett effekten av under den första perioden i år.³

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

³ 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 1611	Kostnad Avvik AC-BU 1611	Resultat Avvik AC-BU 1611
<i>Interna hyresintäkter</i>	5,2		5,2
<i>Externa hyresintäkter</i>	5,7		5,7
<i>Fastighetservice</i>	16,7		16,7
<i>Omställningsbidrag</i>	-57,1		-57,1
Övriga intäkter	9,3		9,3
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-181,9	-181,9
Mediakostnader		44,6	44,6
Drift och skötsel		21,5	21,5
Löpande underhåll		38,3	38,3
Övriga kostnader		6,2	6,2
Omställningskostnader		73,2	73,2
Avskrivningar		-6,7	-6,7
Finansnetto		95,1	95,1
Reavinster	247,4		247,4
Summa avvikelse	227,1	90,3	317,5

Interna hyresintäkterna ligger över budget med 5 mkr vilket beror på ett avtal gällande en vårdavdelning på Södersjukhuset som inte var budgeterat. Ökningen av externa hyresintäkter jämfört med budget är ett resultat av ökade parkeringsavgifter.

Fastighetservice består av försäljningsintäkter tjänsteförsäljning och FM-tjänster och mediaintäkter. Mediaintäkterna ligger något över budget då efterfrågan gällande media på NKS ökat.

Omställningsbidragen tillsammans med omställningskostnader ligger 57 mkr 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 80 mkr vilket avviker med 57 mkr jämfört med periodiserad budget om 138 mkr.

Förvaltningskostnaderna ligger 182 mkr över budget. Anledningen till denna negativa avvikelse är dels förgävesprojekt som kostnadsförts dels att vissa projektutgifter⁴ kostnadsförts. På Södersjukhuset kostnadsfördes bl.a. "gamla" tillagningsköket och "projekt Skyway" motsvarande 74 mk och på Löwenströmska och Bromma projekt gällande teknisk upprustning på 50

⁴ Avser utgifter som bokförts löpande i projekten men som inte ska aktiveras. Ex.vis temporära anläggningar med en livstid av längst 3 år.

mkr respektive 14 mkr. Vidare har även ett flertal projekt kostnadsförts på Dalens sjukhus även det gällande teknisk upprustning.

Kostnader för drift och skötsel understiger periodiserad budget med 22 mkr. Differensen beror på ett vite vi erhållit, i form av kostnadslättnader, på grund av en ofullständig organisation till följd av nya avtal med Veolia på SÖS och DS. Vidare har den milda vintern med lite snöröjning påverkat kostnaderna positivt.

Det löpande 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.

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>	-8,7		-8,7
<i>Externa hyresintäkter</i>	6,3		6,3
<i>Fastighetservice</i>	7,0		7,0
<i>Omställningsbidrag</i>	0,0		0,0
<i>Övriga intäkter</i>	3,0		3,0
Förvaltningskostnader		-171,0	-171,0
Mediakostnader		17,1	17,1
Drift och skötsel		-24,5	-24,5
Planerat underhåll		9,9	9,9
Utvecklingskostnader		2,6	2,6
Övriga kostnader		24,3	24,3
Avskrivningar		-21,9	-21,9
Finansnetto		73,0	73,0
Reavinster	247,9	0,0	247,9
Summa avvikelse	255,5	-90,5	165,0

Interna hyresintäkter har i prognos 2 sänkts med 9 mkr. Den främsta anledningen är en uppsägning av ett avtal med SLSO på Danderyds sjukhus som påverkar utfallet negativt med 12,5 mkr.

Externa hyresintäkter har ökat jämfört med budget vilket huvudsakligen kan härröras från ökade parkeringsintäkter men även i form av p-böter.

Övriga intäkter som består av försäljningsintäkter, försäljning mertjänster samt mediaintäkter 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 beror dels på ökade "förgäveskostnader" bl.a. som en konsekvens av ändrade tidplaner och senareläggning av projekt som landstingsfullmäktige beslutade i juni 2016. Dels på grund av kostnadsföring av ej aktiverbara projektutgifter så kallade förgävesprojekteringar.

Mediakostnaderna har sänkts till följd av den milda vintern.

Kostnaderna gällande drift och skötsel har i prognosen höjts med 24 mkr. Detta är en konsekvens av fyra skador på Rosenlund (fuktskada), Handens sjukhus (avloppsskador och passagesystem), Nacka sjukhus (avloppssystem) samt Karolinska universitetssjukhuset Huddinge (vattenläcka) som var oförutsedda och därav ej budgeterade.

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.

Avskrivningarna har ökat med 22 mkr jämfört med budget, ökningen beror på att två stora aktiveringar har skett under året - Nya Eastmaninstitutet och den nya akuten på S:t Görans sjukhus samt att budgeten gjordes med nya redovisningsprinciper (komponentavskrivningar).

Finansnettot har förbättrats med ca 73 mkr givet upplåningsbehovet samt det fortsatta låga ränteläget.

En reavinst uppkom under juli månad då en fastighet sålts i Solna. Försäljningen innebar en likvid på 273 mkr och efter reserverade omkostnader på 25 mkr uppgick reavinsten 248 mkr.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1611	Prognos 2016	Budget LF 2016	Avvik PR-BU
Specificerade objekt	1 773	2 093	2 511	-418
Ospecificerade objekt	667	1 257	1 511	-254
Justeringspost		0	-522	522
Totalt investeringar	2 440	3 350	3 500	-150

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för perioden januari till november för Landstingsfastigheter Stockholm uppgick till 2 440 mkr.

Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt störst utfall t o m november 2016: ny- och ombyggnation av Södertälje sjukhus, nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus.

Med anledning av rådande konkurrensutsatta marknadsläge och med en prisutveckling som överstiger ursprungliga gjorda indexeringar i investeringsobjekten, så står investeringsobjekten inför stora ekonomiska utmaningar. Till detta tillkommer i flertalet av investeringsobjekten förseningar till följd av bl a överklaganden. Sammanfattningsvis utifrån detta pågår mycket arbete med att inrymma investeringsobjekten inom beslutade ekonomiska ramar.

Prognosen för 2016 har sänkts till 3 350 mkr, jämfört med budgeterat belopp på 3 500 mkr. Anledningen till en lägre prognos är att en del projekt senarelags eller genomförs i annan form. Att exempelvis inte ombyggnationen på Bromma sjukhus samt den tekniska utrustningen kommer att påbörjas i år påverkar årets utfall och prognos. Andra projekt som ej genomförs som planerat är SÖS modernisering vårdavdelningar som kommer att ersättas av andra investeringar på SÖS längre fram i tiden samt att vårdavdelningar på S:t Görans sjukhus är senarelagt till följd av överklagat bygglov. Sollentuna har också en senare byggstart än planerat.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Under hösten har några av de pågående större investeringarna kostnadsfört vissa 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.

I övrigt se Locum AB:s månadsrapport.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

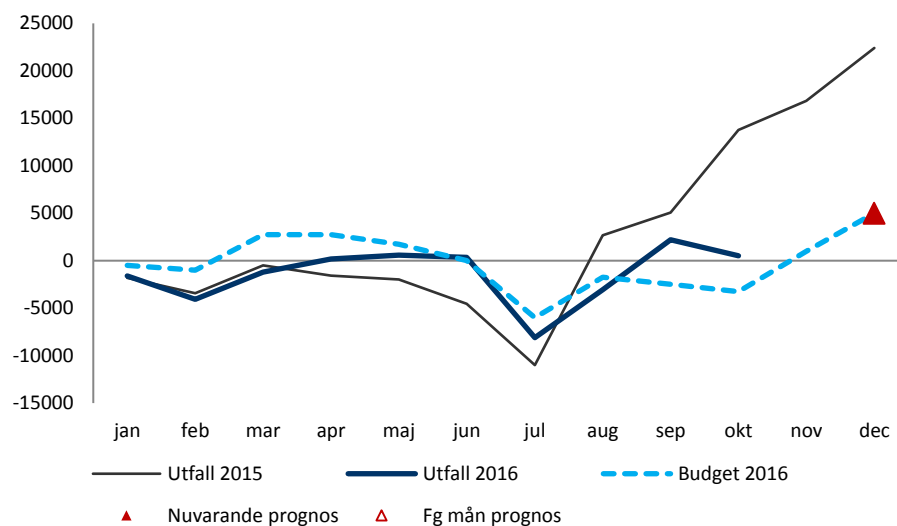
MÅNADSRAPPORT
Oktober 2016

Innehållsförteckning

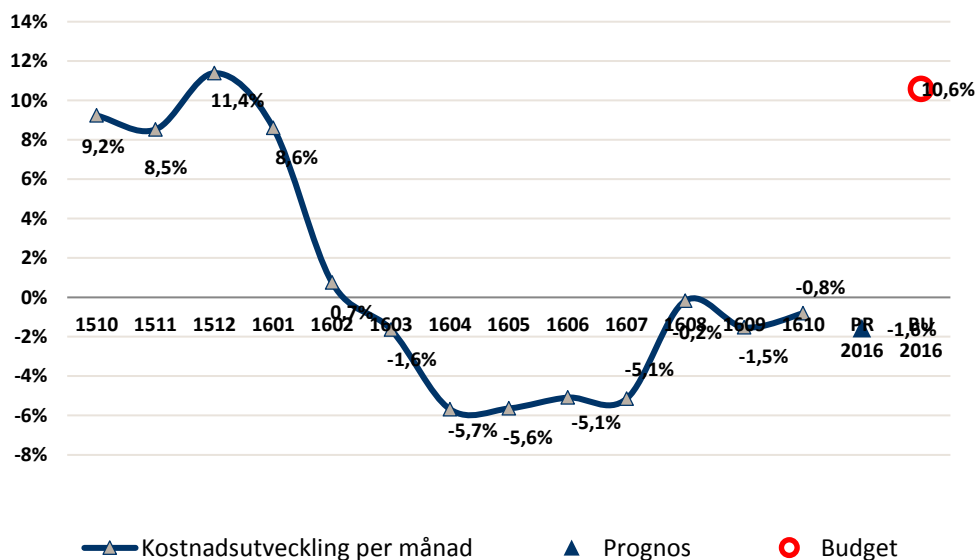
1	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Verksamhetsförändringar	4
2.2	Utveckling helårsarbete samt verksamhetsförändringars effekt	5
2.3	Produktion – Fastigheter	5
2.4	Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål	5
2.4.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.3	Avvikelser - periodens utfall.....	8
3.1.4	Avvikelser - prognostiserat resultat	9
3.2	Investeringar	9
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	9
4.	Ledningens åtgärder	10

1 Sammanfattning

Resultatutveckling



Kostnadsutveckling



Anser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader

Det justerade resultatet för Locum AB till och med perioden 2016 uppgår till 1 mkr. Resultatet kan jämföras med budgeterade -3 mkr samt med föregående års resultat på 14 mkr. Intäkterna understiger budget med 36 mkr och jämfört med föregående år har intäkterna minskat med 17 mkr.

Personalkostnaderna understiger budget med 35 mkr och är 1 mkr lägre jämfört med samma period föregående år.

Verksamhetens kostnader är 3 mkr lägre 2016 jämfört med 2015.

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, som antogs den 25 februari 2016. Syftet med nya tydliggjorda mål, arbetssätt och organisation 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 2016. Sedan mars pågår ett projekt att se över arbetssättet inom Locum för att ytterligare tydliggöra roller och ansvarsområden i den nya organisationen.

Minska förvaltningskostnaderna genom systematiskt förvaltningsarbete för ökad effektivitet

Med anledning 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. Budget 2017, som beslutades i juni 2016, har samma resultatkrav som 2016 (334,9 mkr). Locums resultatkrav höjdes samtidigt från 5 mkr till 7 mkr avseende 2017.

För att klara avkastningskravet från ägaren behöver Locum bli a minska 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 planerat fler ronderingar och tätare uppföljningar samt veckovisa drifrapporter och månatliga förvaltningsrapporter per förvaltningsobjekt inom respektive förvaltningsområde för att ytterligare effektivisera fastighetsförvaltningen.

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

I samband med att verksamheten inom FM-området (Facility Management) 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 har införts under 2015 – 2016. I samband med att felanmälan för driftsfrågor från ytterligare sjukhus kopplas till Locums kundtjänst vidareutvecklas systemet.

Etablera tydlig förvaltningsprocess med en väl fungerande fastighetsdrift

Syftet med processen är att kunna analysera skillnader mellan de olika förvaltningsobjekten samt lära av goda exempel.

Locum kommer också att införa förvaltningsplaner för alla de större sjukhusen. För några av sjukhusen har detta redan införts under januari till och med mars. Förvaltningsplanerna är en överenskommelse med kunden om vilka investeringar, lokalanpassningar, servicenivå på felanmälningar och underhållsåtgärder som kommer genomföras det kommande året samt vilka åtgärder som Locum kommer att genomföra för att öka kundnöjdheten. Förvaltningsplanen följs upp i en skriftlig kundrapport varje månad.

Utveckla kundtjänsten – en väg in

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 samt frågor från privatpersoner. Under det senaste året har nya rutiner och processer etablerats samtidigt som felanmälan för driftsfrågor för ytterligare sjukhus kopplas till Locums kundtjänst.

Kundtjänst har öppet dygnet runt och tar emot ärenden via telefon, e-post och locum.se.

2.2 Utveckling helårsarbete samt verksamhetsförändringars effekt

Personalvolym/helårsarbete Antal	Ack utfall 1610	Budget 1610	Avvik AC-BU 1610	Ack utfall 1510	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	BoksI 2015
Helårsarbeten exkl. extratid (personalvolym)	297	312	-15	305	-2,6 %	273	312	-39	306

2016-10-31 hade Locum 297 helårsarbetare. Detta är åtta helårsarbetare mindre jämfört med 2015-12-31.

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. Målen i affärsplanen kommer att brytas ned till aktiviteter i respektive avdelnings eller enhets verksamhetsplan.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

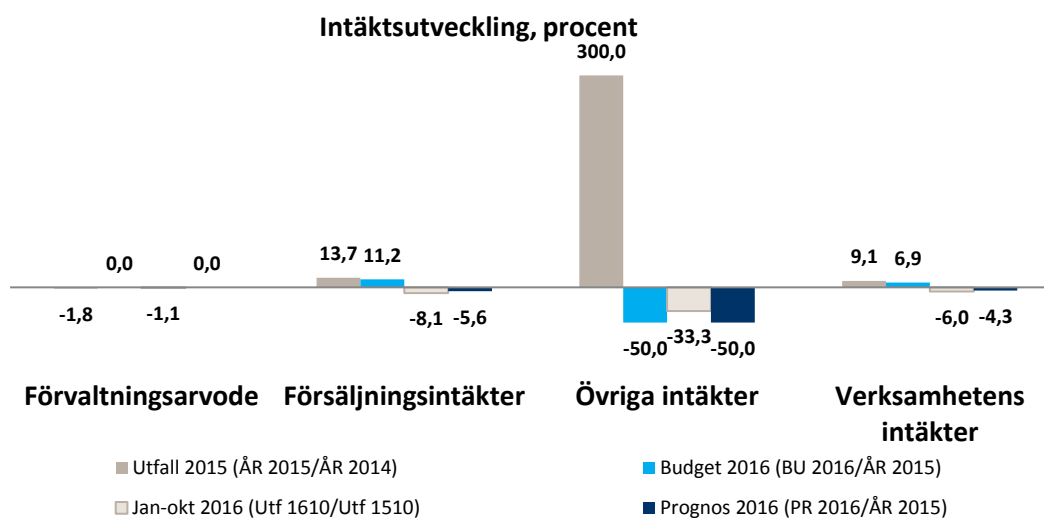
Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1610	Budget 1610	Avvik AC- BU 1610	Ack utfall 1510	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Förvaltningsarvode	92	92	0	93	-1 %	111	111	0	111
Försäljningsintäkter	171	207	-36	186	-8 %	219	258	-39	232
Övriga intäkter	2	2	0	3	-33 %	2	2	0	4
Verksamhetens intäkter	265	301	-36	282	-6 %	332	371	-39	347
Personalkostnader	-207	-242	35	-208	0 %	-251	-291	40	-260
Lokalhyra	-14	-14	0	-13	8 %	-16	-16	0	-16
Öriga lokalkostnader	-1	-2	1	-1	0 %	-2	-2	0	-1
Inhyrd personal	-8	-7	-1	-8	0 %	-10	-8	-2	-9
Övriga kostnader	-29	-35	6	-32	-9 %	-42	-43	1	-40
Verksamhetens kostnader	-259	-300	41	-262	-1 %	-321	-360	39	-326
Avskrivningar	-2	-2	0	-3	-33 %	-3	-3	0	-3
Finansnetto	-3	-2	-1	-3	0 %	-3	-3	0	-40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1	-3	4	14		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	1	-3	4	14		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	1	-3	4	14		5	5	0	-1

Verksamhetens intäkter till och med oktober uppgår till 265 mkr vilket är 36 mkr lägre än budgeterat och 17 mkr lägre än föregående år. Differensen mot budget beror på lägre intäkter från timdebitering samt lägre intäkter från administrativa påslag i projekt. Timdebiteringen är bl.a. lägre på grund av att nyrekrytering inte skett i den takt som uppskattades vid budgettillfället vilket även syns i form av lägre personalkostnader. Årets prognos är sänkt med 39 mkr på helårsbasis. Intäkterna jämfört med föregående år har minskat med 17 mkr, som till största del beror på minskade intäkter från tidskrivning men också på lägre intäkter från vidarefakturering

Övriga intäkter föregående år inkluderade en återbetalning från AFA som jämfört med årets utfall minskat intäkterna med ca 1 mkr.

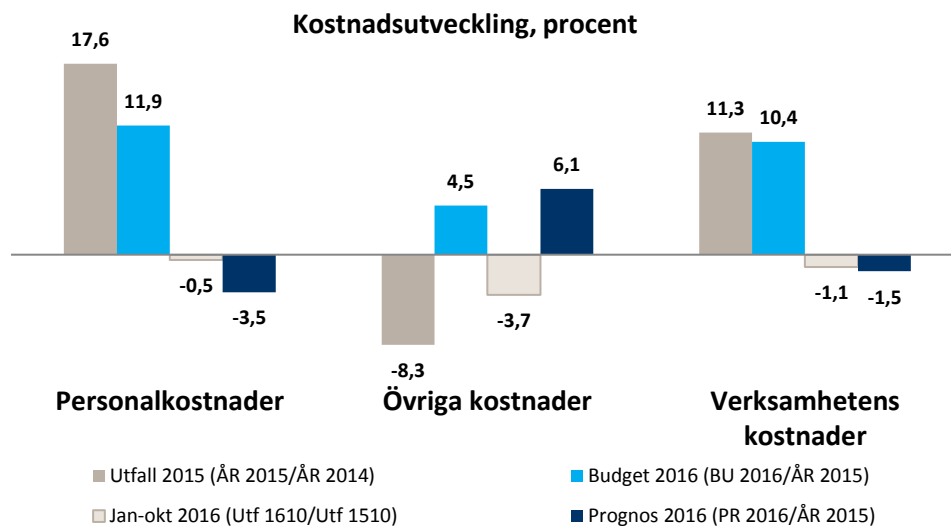
Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 259 mkr och är 41 mkr lägre än budgeterade 300 mkr, vilket i huvudsak beror på en lägre kostnad för personal och konsultkostnader. Personalkostnaden är ca 35 mkr lägre än budgeterat och beror på att ersättnings- och nyrekryteringar medvetet inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Jämfört med samma period 2015 är kostnaden för personal 1 mkr lägre vilket beror på lägre kostnader för konferenser och utbildning. Pensionsskuldens storlek har justerats enligt beräkningar från KPA vilket görs vid delår- samt årsbokslut. Skuldens storlek beräknas minska med 4 mkr på helårsbasis. Personalkostnaderna har i prognosen för helåret sänkts med 40 mkr jämfört med budget.

3.1.1 Intäktsutveckling



Försäljningsintäkterna har ökat tidigare år, vilket beror på en större organisation som genererat mer intäkter i form av tidskrivning i projekt. 2016 har försäljningsintäkterna dock minskat med 8 % jämfört med samma period föregående år. Övriga intäkter har stora variationer procentuellt, men i kronor 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

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 tidskrivning i projekt. Personalkostnaderna beräknas i prognosen sjunka med 3,5 procent jämfört med utfall 2015 beroende på lägre pensionskostnader på helårsbasis. Kostnaden för inhyrd personal sjönk från 14 mkr 2014 till 9 mkr 2015 vilket förklarar minskningen i övriga kostnader.

3.1.3 Avvikelse - periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik AC-BU 1610	Kostnad Avvik AC-BU 1610	Resultat Avvik AC-BU 1610
Förvaltningsarvode	0,0		0,0
Försäljningsintäkter	-36,0		-36,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		35,0	35,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		1,0	1,0
Inhyrd Personal		-1,0	-1,0
Övriga kostnader		6,0	6,0
Avskrivningar & Finansnetto		-1,0	-1,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost		0,0	0,0
Summa avvikelse	-36,0	40,0	4,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.1.4 Avvikelser - prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
Förvaltningsarvode	0,0		0,0
Försäljningsintäkter	-39,0		-39,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		40,0	40,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-2,0	-2,0
Övriga kostnader		1,0	1,0
Avskrivningar & Finansnetto		0,0	0,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost		0,0	0,0
Summa avvikelse	-39,0	39,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1610	Prognos 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Total Budget	Total Ack utfall
Maskiner / Inventarier / IT	3	5	5	0	5	3
Totalt investeringar	3	5	5	0	5	3

Investeringarna avser IT, möbler 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 har under hösten 2016 fortsatt arbetet med att införa ett nytt arbetssätt som beskrivits under 2.1 Verksamhetsförändringar. Det nya arbetssättet innehåller tydliggörande av roller och ansvar, införandet av en operativ ledningsstruktur och utveckling av processer

I övrigt präglas hösten av genomförandet av den handlingsplan som ledningen utarbetat och som är en fortsättning på vårens arbete. En företagsgemensam konferens genomfördes i slutet av oktober där handlingsplan och värderingar kommer att diskuteras. Bl.a. presenterades nya ”ledord” som kommer vara vägledande framöver. Lyhördhet, Ansvarstagande, Tydlighet och Handlingskraft.

Locum AB

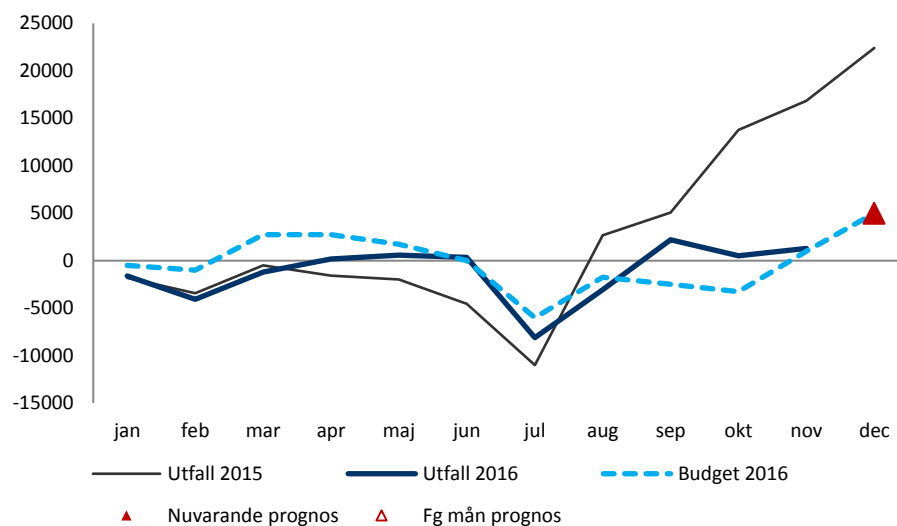
MÅNADSRAPPORT
November 2016

Innehållsförteckning

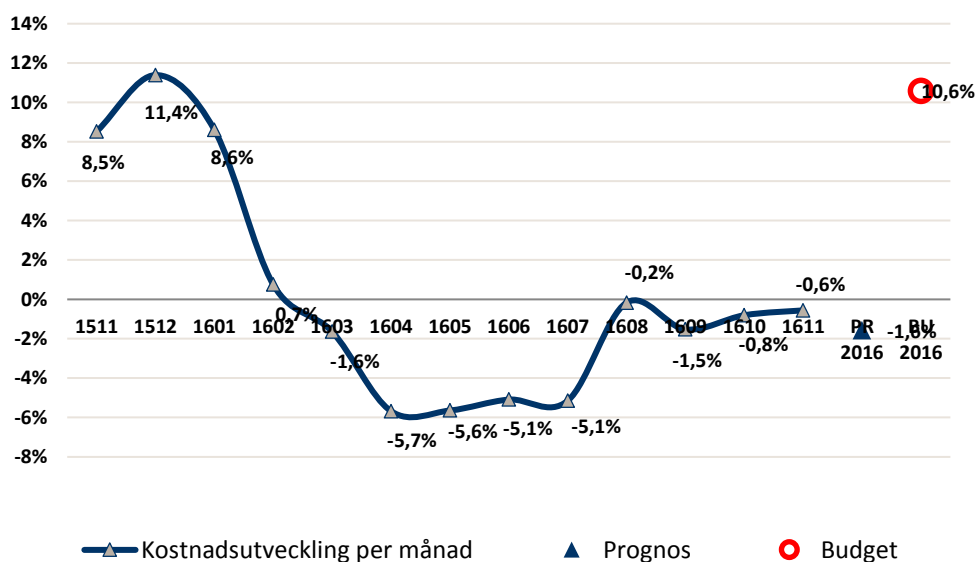
1	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Verksamhetsförändringar	4
2.2	Utveckling helårsarbete samt verksamhetsförändringars effekt	5
2.3	Produktion – Fastigheter	5
2.4	Tillgänglighet, kvalitet och övriga lokala mål	5
2.4.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.3	Avvikelser - periodens utfall.....	8
3.1.4	Avvikelser - prognostiserat resultat	9
3.2	Investeringar	9
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	9
4.	Ledningens åtgärder	10

1 Sammanfattning

Resultatutveckling



Kostnadsutveckling



Anser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader

Det justerade resultatet för Locum AB till och med perioden 2016 uppgår till 1 mkr. Resultatet ligger i linje med budget men är 16 mkr lägre än föregående års resultat på 17 mkr. Intäkterna understiger budget med 42 mkr och jämfört med föregående år har intäkterna minskat med 18 mkr.

Personalkostnaderna understiger budget med 40 mkr och är 2 mkr lägre jämfört med samma period föregående år.

Verksamhetens kostnader är 1 mkr lägre 2016 jämfört med 2015.

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, som antogs den 25 februari 2016. Syftet med nya tydliggjorda mål, arbetssätt och organisation 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 2016. Sedan mars pågår ett projekt att se över arbetssättet inom Locum för att ytterligare tydliggöra roller och ansvarsområden i den nya organisationen. Under hösten har det nya arbetssättet implementerats.

Minska förvaltningskostnaderna genom systematiskt förvaltningsarbete för ökad effektivitet

Med anledning 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. Budget 2017, som beslutades i juni 2016, har samma resultatkrav som 2016 (334,9 mkr). Locums resultatkrav höjdes samtidigt från 5 mkr till 7 mkr avseende 2017.

För att klara avkastningskravet från ägaren behöver Locum bl a minska 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 planerat fler ronderingar och tätare uppföljningar samt veckovisa driftrapporter och månatliga förvaltningsrapporter per förvaltningsobjekt inom respektive förvaltningsområde för att ytterligare effektivisera fastighetsförvaltningen.

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

I samband med att verksamheten inom FM-området (Facility Management) 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 har införts under 2015 – 2016. I samband med att felanmälan för driftsfrågor från ytterligare sjukhus kopplas till Locums

kundtjänst vidareutvecklas systemet. Under året har implementeringen fortsatt.

2.2 Utveckling helårsarbete samt verksamhetsförändringars effekt

Personalvolym/helårsarbete Antal	Ack utfall 1611	Budget 1611	Avvik AC-BU 1611	Ack utfall 1511	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Helårsarbeten exkl. extratid (personalvolym)	296	312	-16	306	-3,3 %	273	312	-39	306

2016-11-30 hade Locum 296 helårsarbetare. Detta är 10 helårsarbetare färre jämfört med 2015-12-31.

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. Målen i affärsplanen kommer att brytas ned till aktiviteter i respektive avdelnings eller enhets verksamhetsplan.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1611	Budget 1611	Avvik AC- BU 1611	Ack utfall 1511	Föränd %	Progn 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Boksl 2015
Förvaltningsarvode	102	102	0	102	0 %	111	111	0	111
Försäljningsintäkter	190	232	-42	207	-8 %	219	258	-39	232
Övriga intäkter	2	2	0	3	-33 %	2	2	0	4
Verksamhetens intäkter	294	336	-42	312	-6 %	332	371	-39	347
Personalkostnader	-227	-267	40	-229	-1 %	-251	-291	40	-260
Lokalhyra	-15	-15	0	-15	0 %	-16	-16	0	-16
Öriga lokalkostnader	-2	-2	0	-1	100 %	-2	-2	0	-1
Inhyrd personal	-9	-7	-2	-8	13 %	-10	-8	-2	-9
Övriga kostnader	-34	-39	5	-35	-3 %	-42	-43	1	-40
Verksamhetens kostnader	-287	-330	43	-288	0 %	-321	-360	39	-326
Avskrivningar	-3	-2	-1	-2	50 %	-3	-3	0	-3
Finansnetto	-3	-3	0	-5	-40 %	-3	-3	0	-40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1	1	0	17		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	1	1	0	17		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	1	1	0	17		5	5	0	-1

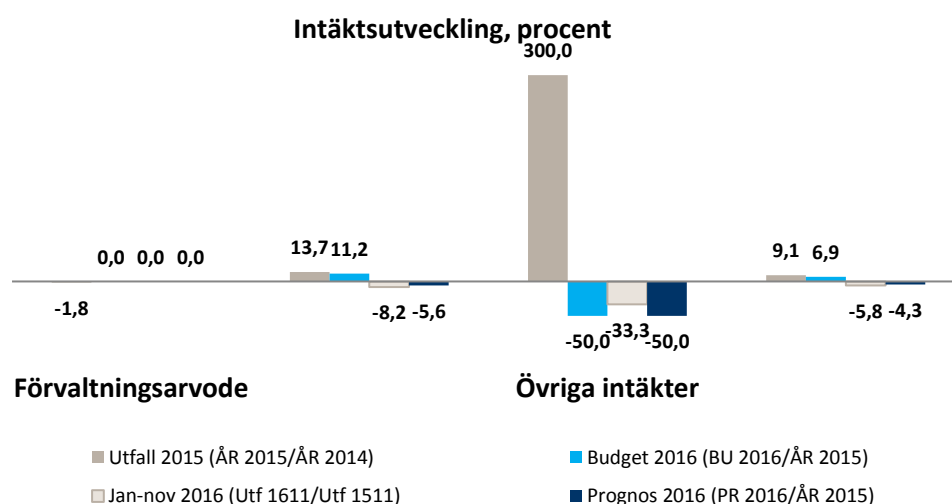
Verksamhetens intäkter till och med oktober uppgår till 294 mkr, vilket är 42 mkr lägre än budgeterat och 18 mkr lägre än föregående år. Differensen mot budget beror på lägre intäkter från timdebitering samt lägre intäkter från "administrativa" påslag i projekt. Timdebiteringen är bl a lägre på grund av att nyrekrytering inte skett i den takt som uppskattades vid budgettillfället vilket även syns i form av lägre personalkostnader. Årets prognos är sänkt med 39 mkr på helårsbasis. Intäkterna jämfört med föregående år har minskat med 18 mkr, som till största del beror på minskade intäkter från tidskrivning men också på lägre intäkter från vidarefakturerering

Övriga intäkter föregående år inkluderade en återbetalning från AFA som jämfört med årets utfall minskat intäkterna med ca 1 mkr.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 287 mkr och är 43 mkr lägre än budgeterade 330 mkr, vilket i huvudsak beror på en

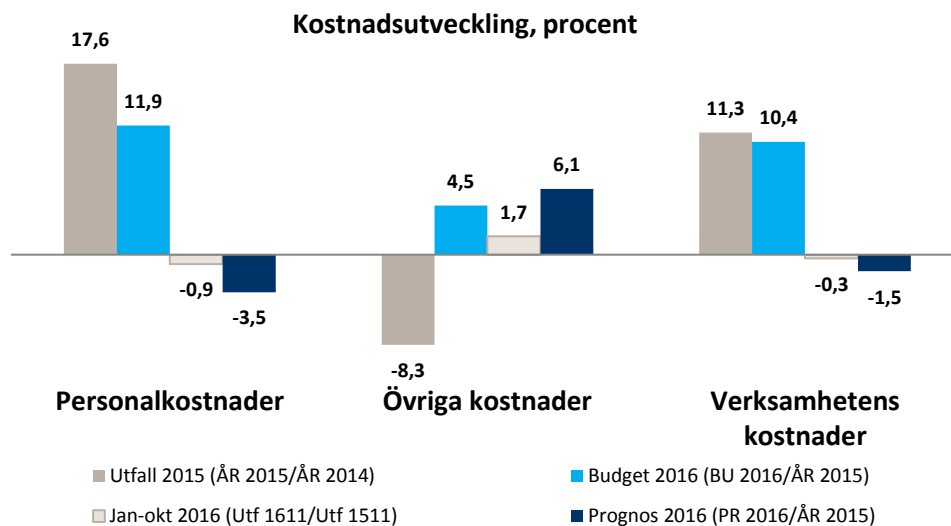
lägre kostnad för personal och konsultkostnader. Personalkostnaden är ca 40 mkr lägre än budgeterat och beror på att ersättnings- och nyrekryteringar medvetet inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Jämfört med samma period 2015 är kostnaden för personal 2 mkr lägre vilket beror på lägre kostnader för konferenser och utbildning. Pensionsskuldens storlek har justerats enligt beräkningar från KPA vilket görs vid delår- samt årsbokslut. Skuldens storlek beräknas minska med 4 mkr på helårsbasis. Personalkostnaderna har i prognosen för helåret sänkts med 40 mkr jämfört med budget.

3.1.1 Intäktsutveckling



Försäljningsintäkterna har ökat tidigare år, vilket beror på en större organisation som genererat mer intäkter i form av tidskrivning i projekt. 2016 har försäljningsintäkterna dock minskat med 8 % jämfört med samma period föregående år. Övriga intäkter har stora variationer procentuellt, men i kronor 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

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 tidskrivning i projekt. Personalkostnaderna beräknas i prognosen sjunka med 3,5 procent jämfört med utfall 2015 beroende på lägre pensionskostnader på helårsbasis. Kostnaden för inhyrd personal sjönk från 14 mkr 2014 till 9 mkr 2015, vilket förklarar minskningen i övriga kostnader.

3.1.3 Avvikelse - periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik AC-BU 1611	Avvik AC-BU 1611	Avvik AC-BU 1611
Förvaltningsarvode	0,0		0,0
Försäljningsintäkter	-42,0		-42,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		40,0	40,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-2,0	-2,0
Övriga kostnader		5,0	5,0
Avskrivningar & Finansnetto		-1,0	-1,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost		0,0	0,0
Summa avvikelse	-42,0	42,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.1.4 Avvikelser - prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
Förvaltningsarvode	0,0		0,0
Försäljningsintäkter	-39,0		-39,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		40,0	40,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-2,0	-2,0
Övriga kostnader		1,0	1,0
Avskrivningar & Finansnetto		0,0	0,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost		0,0	0,0
Summa avvikelse	-39,0	39,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Ack utfall 1611	Prognos 2016	Budget 2016	Avvik PR-BU	Total Budget	Total Ack utfall
Maskiner / Inventarier / IT	3	5	5	0	5	3
Totalt investeringar	3	5	5	0	5	3

Investeringarna avser IT, möbler 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 har under hösten 2016 fortsatt arbetet med att införa ett nytt arbetssätt som beskrivits under 2.1 Verksamhetsförändringar. Det nya arbetssättet innehåller tydliggörande av roller och ansvar, införandet av en operativ ledningsstruktur och utveckling av processer

I övrigt präglas hösten av genomförandet av den handlingsplan som ledningen utarbetat och som är en fortsättning på vårens arbete. En företagsgemensam konferens genomfördes i slutet av oktober där handlingsplan och värderingar diskuterades. På konferensen presenterades nya *ledord* som kommer vara vägledande framöver. De nya ledorden är Lyhördhet, Ansvarstagande, Tydlighet och Handlingskraft.