

Styrelsen för Locum AB

Månadsrapport för januari-februari 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB

Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB för januari-februari 2017.



Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bilagor:

1. Månadsrapport för februari 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för februari 2017 för Locum AB

Landstingsfastigheter Stockholm

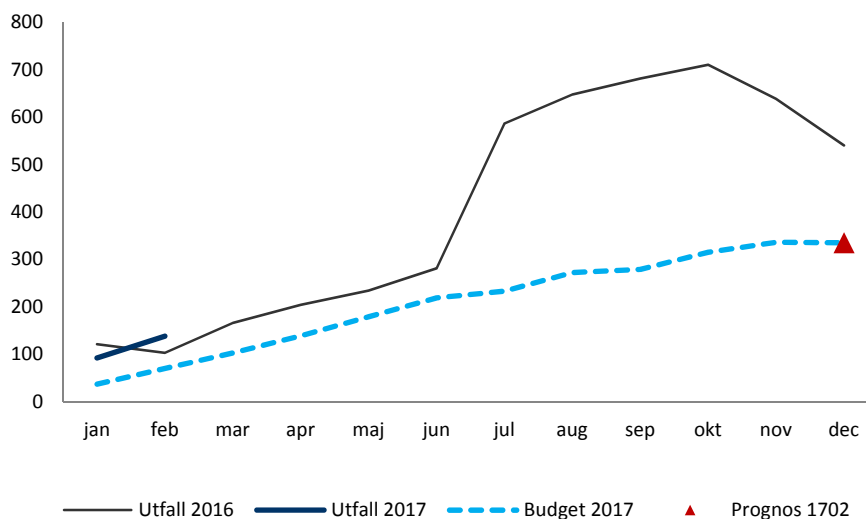
MÅNADSRAPPORT
Februari 2017

Innehållsförteckning

| | | |
|-------|--|---|
| 1. | Sammanfattning | 3 |
| 2. | Verksamhet | 4 |
| 2.1 | Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål | 4 |
| 2.1.1 | Övriga förvaltningar och bolag..... | 4 |
| 2.2 | Produktion – hälso- och sjukvård | 4 |
| 2.3 | Produktion – fastigheter..... | 4 |
| 2.4 | Verksamhetsförändringar | 5 |
| 3. | Ekonomi..... | 5 |
| 3.1 | Resultatutveckling och prognos | 5 |
| 3.1.1 | Avvikelse – periodens utfall..... | 6 |
| 3.1.2 | Avvikelse – prognostiserat resultat | 7 |
| 3.2 | Investeringar | 7 |
| 3.3 | Analys och eventuella riskfaktorer | 7 |
| 4. | Ledningens åtgärder | 7 |

1. Sammanfattning

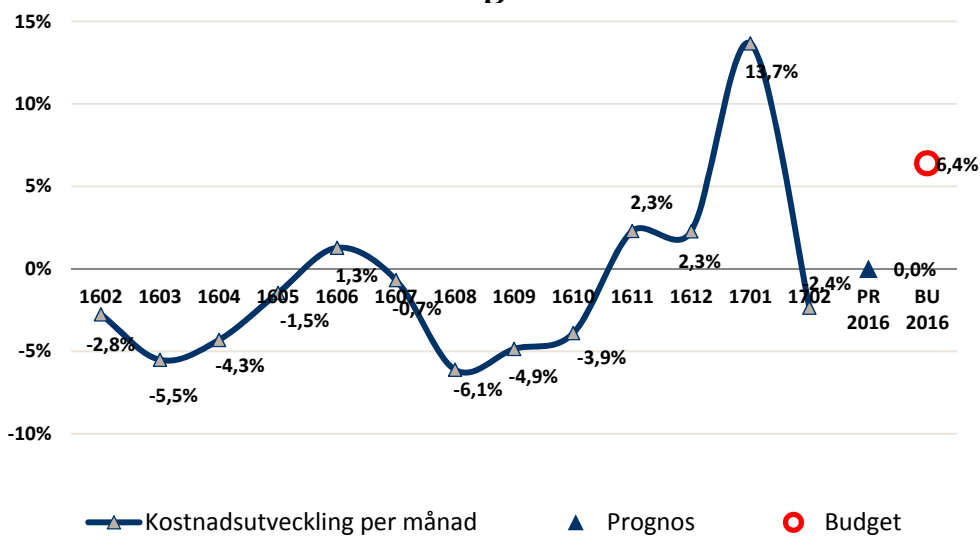
Resultatutveckling



Resultatet för perioden uppgår till 138 mkr vilket är 68 mkr högre än periodiserad budget med ett resultat på 70 mkr. Största delen av avvikelserna (22 mkr) beror på lägre kostnader avseende drift och skötsel.

Ytterligare en förklaring till avvikelserna är ett förbättrat finansnetto med 19 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budget.

Verksamhetskostnadsutveckling



Diagrammets topp i januari beror på periodiseringseffekter härrörande från bokslutet 2016.

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

| Huvudmål | Dimensions/Parameter | | | Mål 2017 |
|------------------|----------------------------|--------|--------|-------------|
| | | 201702 | 201602 | |
| | Planerat underhåll | 11 | 7 | 160 |
| | Investeringsvolym | 35 | 268 | 4075 |
| Ekonomi i balans | | | | |
| | Avkastning på eget kapital | 6% | 5% | 6% |
| | Soliditet | 26% | 26% | 30% |
| | Resultat inkl ev reavinst | 138 | 104 | 335 |

2.2 Produktion – hälso- och sjukvård

2.3 Produktion – fastigheter

| | Utfall 2017-02-28 | Utfall 2016-02-28 | Mål 2017-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Uthyrningsgrad strategiska fastigheter | 90% | 90% | 93% |
| Direktavkastning | 13,3% | 12,8% | 10,0% |
| Avkastning eget kapital (rullande 12 mån) | 6,4% | 5,4% | 6,0% |
| Upparbetningsgrad planerat underhåll, jmf med budget | 6,8% | 3,5% | 100% |
| Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget | 1,0% | 7,7% | 100% |

Uthyrningsgraden uppgår till 90 %, vilket är oförändrat från årsskiftet. Målet ligger kvar på 93 %.

Direktavkastningen beräknas genom att resultatet före avskrivningar, finansnetto och reavinst sätts i relation till fastigheternas bokförda värde. Direktavkastningen uppgår till 13,3 % för perioden.

Avkastning på eget kapital exkl. reavinster (rullande tolv månader) uppgår till 6,4 %. Den främsta anledningen till ökningen jämfört med 2016 är att 2016 års resultat är lägre än 2017.

Upparbetningsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 6,8 % av budget.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 1 % av helårsbudget, 4 046 mkr. Se vidare avsnitt 3.2.

2.4 Verksamhetsförändringar

Se Locum AB.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

| Resultaträkning Mkr | Ack utfall 1702 | Budget 1702 | Avvik AC-BU 1702 | Ack utfall 1602 | Föränd % |
|---|--------------------|----------------|------------------------|--------------------|---------------|
| Interna hyresintäkter | 361 | 352 | 9 | 345 | 4,6 % |
| Externa hyresintäkter | 66 | 65 | 2 | 67 | -1,3 % |
| Fastighetsservice | 49 | 51 | -1 | 47 | 5,5 % |
| Omställningsbidrag | 5 | 25 | -20 | 4 | 32,5 % |
| Övriga intäkter | -1 | 1 | -2 | 0 | -1087,0 % |
| Verksamhetens intäkter | 480 | 493 | -12 | 463 | 3,8 % |
| Förvaltningskostnader (exkl omställn) | -26 | -43 | 18 | -23 | 11,5 % |
| Mediakostnader | -65 | -75 | 10 | -74 | -12,1 % |
| Drift och skötsel | -34 | -55 | 21 | -43 | -20,7 % |
| Planerat underhåll | -11 | -11 | 0 | -7 | 54,8 % |
| Övriga kostnader | -49 | -48 | -1 | -42 | 17,5 % |
| Verksamhetens kostnader före omställningskostnader | -184 | -233 | 49 | -188 | -2,1 % |
| Omställningskostnader | -3 | -1 | -2 | -1 | 248,4 % |
| Verksamhetens kostnader | -187 | -234 | 46 | -189 | -1,0 % |
| Avskrivningar | -149 | -161 | 12 | -151 | -1,6 % |
| Finansnetto | -10 | -29 | 19 | -19 | -46,5 % |
| Resultat före Reavinst | 135 | 70 | 65 | 104 | |
| Reavinst | 3 | 0 | 3 | 0 | |
| Justerat resultat | 138 | 70 | 68 | 104 | |

Hysesintäkterna består av interna och externa hyresintäkter. De något högre interna hyresintäkterna beror i huvudsak på ett avtal gällande en vårdavdelning på Södersjukhuset som tillkommit efter budget lades.

Omställningsbidraget och kostnader avviker kraftigt från budget, anledningen är att budget är periodiserat i lika tolfedelar och inga större poster har kommit in ännu. Bidraget ska täcka de omställningskostnader som de strategiska investeringarna bidragit till uppkomsten av.

Mediakostnaderna ligger 10 mkr under budget ett resultat av lägre värme- och elkostnader till följd av en varm vinter. Driften ligger även den under budget detta till följd av att vi saknar vissa fakturor gällande februari samt lägre snöröjningskostnader jämfört med budget.

Avskrivningarna ligger lägre än budget till följd av att vissa projekt kostnadsfördes i slutet av 2016 och har därmed inte genererat några avskrivningar.

Finansnettot fortsätter utvecklar positivt pga. fortsatt låga marknadsräntor trots ett ökat upplåningsbehov.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

| Orsak, Mkr textkommentar | Intäkt | Kostnad | Resultat |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Avvik AC-BU 1702 | Avvik AC-BU 1702 | Avvik AC-BU 1702 |
| <i>Interna hyresintäkter</i> | 9,0 | | 9,0 |
| <i>Externa hyresintäkter</i> | 1,6 | | 1,6 |
| <i>Fastighetservice</i> | -1,5 | | -1,5 |
| <i>Omställningbidrag</i> | 1,3 | | 1,3 |
| Övriga intäkter | -22,8 | | -22,8 |
| Förvaltningskostnader (exkl omställn) | | 17,9 | 17,9 |
| Mediakostnader | | 10,0 | 10,0 |
| Drift och skötsel | | 21,5 | 21,5 |
| Planerat underhåll | | 0,1 | 0,1 |
| Övriga kostnader | | -0,8 | -0,8 |
| Omställningskostnader | | -2,1 | -2,1 |
| Avskrivningar | | 11,9 | 11,9 |
| Finansnetto | | 18,9 | 18,9 |
| Reavinster | 3,3 | | 3,3 |
| Summa avvikelser | -9,1 | 77,2 | 68,1 |

Se kommentarer under avsnitt 3.1.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Inga avvikelser prognos mot årsbudget. Årets första prognos lämnas i samband med tertialbokslutet.

3.2 Investeringar

| Investeringar Mkr | Årets utgift 1702 | Prognos 2017 | Budget 2017 | Avvik PR-BU | Upparb.grad (%) |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|
| Specificerade objekt | 242 | 3 391 | 3 226 | 166 | 8% |
| Ospecificerade objekt | -207 | 820 | 820 | 0 | -25% |
| Justeringspost | 0 | -166 | 0 | -166 | 0% |
| Totalt investeringar | 35 | 4 046 | 4 046 | 0 | 1% |

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm tom februari uppgick till 35 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2017: ny- och ombyggnation av Södertälje sjukhus, nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus samt strategisk fastighetsinvestering på Sollentuna sjukhus.

Prognosen för 2017 kvarstår på budget på 4 046 mkr. Av bokslutstekniska skäl har investeringsutfallet inte hämtat sig ännu för 2017.

Med anledning av rådande konkurrensutsatta marknadsläge och med en prisutveckling som överstiger ursprungligen gjorda indexeringar, har investeringsobjekten ställts inför stora utmaningar. Med anledning av detta förutser landstingsstyrelsens förvaltning ökade kostnader för flera av de stora investeringsobjekten som helhet samt även förseningar bland annat till följd av överklaganden och andra oförutsedda händelser.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Se Locum AB.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

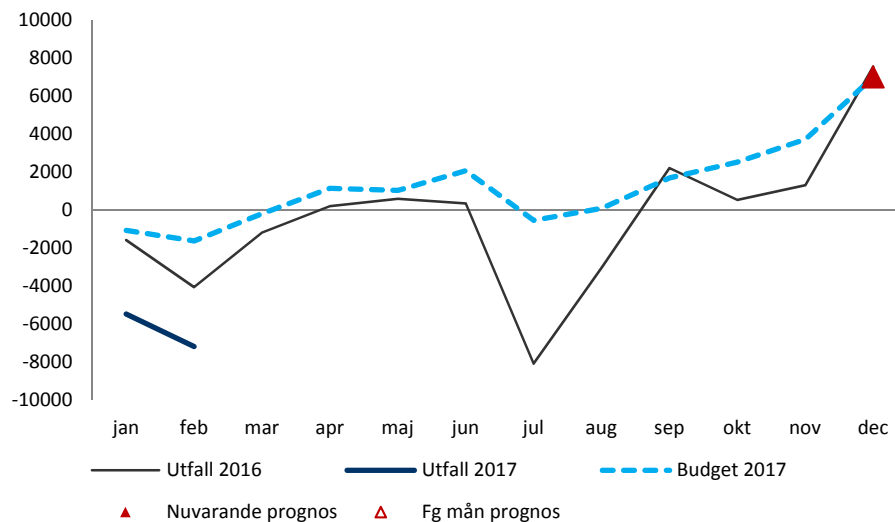
MÅNADSRAPPORT
februari 2017

Innehållsförteckning

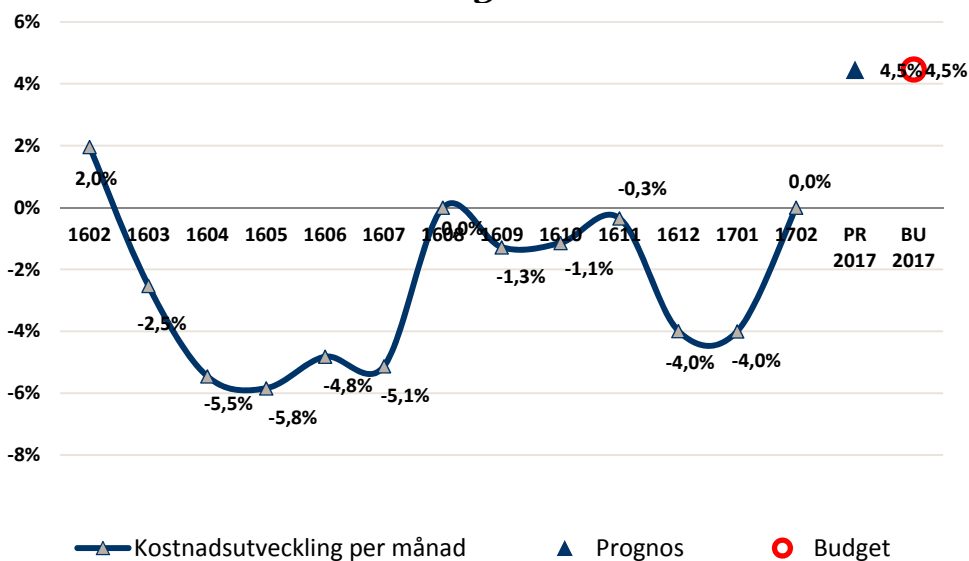
| | | |
|-------|--|---|
| 1. | Sammanfattning | 3 |
| 2. | Verksamhet | 4 |
| 2.1 | Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål | 4 |
| 2.1.1 | Övriga förvaltningar och bolag..... | 4 |
| 2.2 | Produktion – fastigheter..... | 4 |
| 2.3 | Produktion – övriga..... | 4 |
| 2.4 | Verksamhetsförändringar | 4 |
| 2.4.1 | Utveckling helårsarbeten..... | 4 |
| 3. | Ekonomi | 5 |
| 3.1 | Resultatutveckling och prognos | 5 |
| 3.1.1 | Avvikelse – periodens utfall..... | 6 |
| 3.1.2 | Avvikelse – prognostiserat resultat | 6 |
| 3.2 | Investeringar | 6 |
| 3.3 | Analys och eventuella riskfaktorer | 7 |
| 4. | Ledningens åtgärder | 7 |

1. Sammanfattning

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Det justerade resultatet för Locum AB till och med perioden 2017 uppgår till -7 mkr. Resultatet är 5 mkr lägre än budget och 3 mkr lägre än föregående års resultat på -4 mkr. Intäkterna understiger budget med 8 mkr och jämfört med föregående år har intäkterna minskat med 2 mkr. Personalkostnaderna understiger budget och utfall 2016 med 2 mkr.

Verksamhetens kostnader minskade med 4 % 2016 jämfört med 2015 vilket beror på lägre personalkostnader. Periodens kostnader är oförändrade jämfört med samma period föregående år.

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

I Locums affärsplan för 2017 redovisas bolagets vision, ledord, strategiska mål, framgångsfaktorer och indikatorer över en femårsperiod.

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.

2.2 Produktion – fastigheter

Se Månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm

2.3 Verksamhetsförändringar

Under perioden jan – feb har inga verksamhetsförändringar genomförts.

2.3.1 Utveckling helårsarbeten

| Personalvolym/helårsarbeten Antal | Utfall 1702 | Budget 1702 | Avvik AC-BU 1702 | Utfall 1602 | Föränd % | Progn 2017 | Budget 2017 | Avvik PR-BU | Boksl 2016 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|-------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Helårsarbeten avtalad tid | 284 | 290 | -6 | 310 | -8,4 % | 290 | 290 | 0 | 295 |

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

| Resultaträkning Mkr | Utfall 1702 | Budget 1702 | Avvik AC-BU | Utfall 1602 | Föränd % | Progn 2017 | Budget 2017 | Avvik PR-BU | Boksl 2016 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Förvaltningsarvode | 19,0 | 19,0 | 0,0 | 19,0 | 0,0 % | 113,0 | 113,0 | 0,0 | 111,0 |
| Försäljningsintäkter | 27,0 | 35,0 | -8,0 | 29,0 | -6,9 % | 226,0 | 226,0 | 0,0 | 214,0 |
| Övriga intäkter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 2,0 | 2,0 | 0,0 | 2,0 |
| Verksamhetens intäkter | 46,0 | 54,0 | -8,0 | 48,0 | -4,2 % | 341,0 | 341,0 | 0,0 | 327,0 |
| Personalkostnader | -41,0 | -43,0 | 2,0 | -43,0 | -4,7 % | -260,0 | -260,0 | 0,0 | -249,0 |
| Lokalhyra | -3,0 | -3,0 | 0,0 | -3,0 | 0,0 % | -16,0 | -16,0 | 0,0 | -16,0 |
| Öriga lokalkostnader | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | -2,0 | -2,0 | 0,0 | -2,0 |
| Inhyrd personal | -2,0 | -1,0 | -1,0 | -1,0 | 100,0 % | -5,0 | -5,0 | 0,0 | -12,0 |
| Övriga kostnader | -6,0 | -8,0 | 2,0 | -5,0 | 20,0 % | -45,0 | -45,0 | 0,0 | -35,0 |
| Verksamhetens kostnader | -52,0 | -55,0 | 3,0 | -52,0 | 0,0 % | -328,0 | -328,0 | 0,0 | -314,0 |
| Avskrivningar | -0,5 | -0,5 | 0,0 | 0,0 | | -3,0 | -3,0 | 0,0 | -3,0 |
| Nettokostnad | -6,5 | -1,5 | -5,0 | -4,0 | 62,5 % | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 |
| Finansnetto | -0,5 | -0,5 | 0,0 | 0,0 | | -3,0 | -3,0 | 0,0 | -3,0 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | -7,0 | -2,0 | -5,0 | -4,0 | | 7,0 | 7,0 | 0,0 | 7,0 |
| Erhållna koncernbidrag (komp) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Lämnade koncernbidrag (komp) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Justerat resultat | -7,0 | -2,0 | -5,0 | -4,0 | | 7,0 | 7,0 | 0,0 | 7,0 |
| Lämnade koncernbidrag (skatt) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -7,0 |
| Överavskrivningar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt | -7,0 | -2,0 | -5,0 | -4,0 | | 7,0 | 7,0 | 0,0 | 0,0 |

Verksamhetens intäkter uppgår till 46 mkr, vilket är 8 mkr lägre än budget och 2 mkr lägre än föregående år. Jämfört mot budget består differensen i huvudsak av lägre intäkter från administrativa påslag i projekt på grund av lägre projektvolym¹ årets två första månader. Intäkter från tidskrivning har minskat något mot budget på grund av lägre tidsskrivning i debiterbara projekt.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 52 mkr och är 3 mkr lägre än budgeterade 55 mkr. Differensen beror i huvudsak på en lägre kostnad för personal och konsultkostnader. Jämfört med samma period 2016 är kostnaden för personal 2 mkr lägre, däremot har kostnaden

¹ Delvis en konsekvens av uppbokning av upparbetat men ej fakturerat som gjordes i samband med bokslutet i Landstingsfastigheter Stockholm 2016.

för inhyrd personal ökat med 1 mkr. Övriga kostnader är 1 mkr högre än föregående år.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

| Orsak, Mkr textkommentar | Intäkt | Kostnad | Resultat |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | Avvik | Avvik | Avvik |
| | AC-BU 1702 | AC-BU 1702 | AC-BU 1702 |
| Förvaltningsarvode | 0,0 | | 0,0 |
| Försäljningsintäkter | -8,0 | | -8,0 |
| Övriga intäkter | 0,0 | | 0,0 |
| Personalkostnader | | 2,0 | 2,0 |
| Lokalhyra | | 0,0 | 0,0 |
| Övriga lokalkostnader | | 0,0 | 0,0 |
| Inhyrd Personal | | -1,0 | -1,0 |
| Övriga kostnader | | 2,0 | 2,0 |
| Avskrivningar & Finansnetto | | 0,0 | 0,0 |
| Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation | | 0,0 | 0,0 |
| Ev ej analyserad restpost | | | 0,0 |
| Summa avvikelse | -8,0 | 3,0 | -5,0 |

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

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

3.2 Investeringar

| Investeringar Mkr | Årets utgift 1702 | Prognos 2017 | Budget 2017 | Avvik PR-BU | Upparb grad (%) | Ack total utgift 1702 | Budget total utgift | Upparb grad totalt (%) |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Maskiner / Inventarier / IT | 0 | 5 | 5 | 0 | 0% | 0 | 5 | 0% |
| Totalt investeringar | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 |

Investeringarna avser IT och kontorsinventarier.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

| Riskfaktorer | Förklarande kommentar | Skattat belopp Mkr | Ingår i prognos? Ja/Nej/ Delvis |
|----------------------------|--|-----------------------------------|--|
| Tjänsteförsäljning | Försäljning av projektledartjänster påverkas av hyresgästernas efterfrågan samt investeringsbehov. | | Ja |
| Personalförsäljning | 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 |
| <hr/> | | | |
| Summa | | | |

4. Ledningens åtgärder

Ledningen kommer fokusera på de två kärnuppdragen – genomföra de strategiska investeringarna samt – säkra driften i respektive fastighet. Den 17 februari lämnade ledningen in svar på landstingsdirektörens uppdrag att se över och föreslå effektiviseringar inom uppdraget.

Under våren kommer en mindre organisationsjustering genomföras.

I övrigt kommer ledningen arbeta efter affärs- och verksamhetsplaner som fastställts inför 2017.