

2017-05-09

Diarienummer
LOC 1701-0159

Informationssäkerhetsklass
Öppen

Ekonomidirektör
Dan Eriksson

Styrelsen för Locum AB

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

Ärendet

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



Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bilagor:

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

Landstingsfastigheter Stockholm

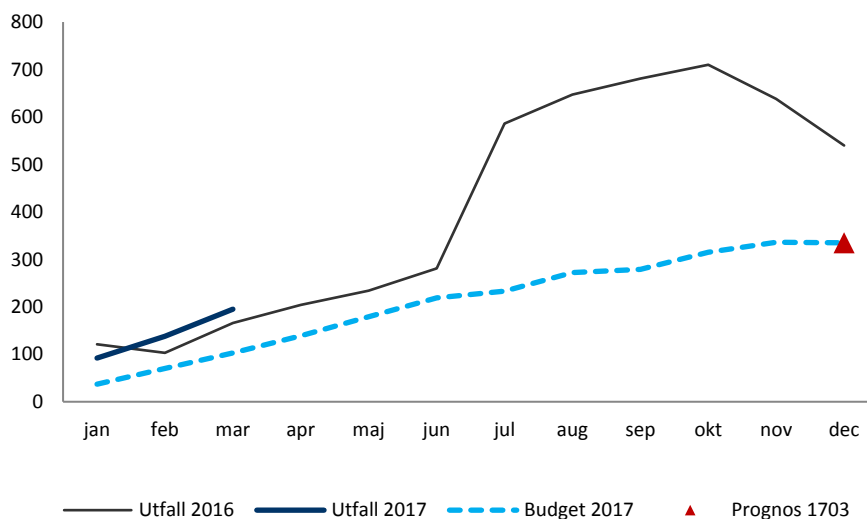
MÅNADSRAPPORT
Mars 2017

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.....	5
2.3	Verksamhetsförändringar	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	7
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	7
3.2	Investeringar	7
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	8
3.4	Fastighetstransaktioner (exkl bostadsrätter)	9
4.	Ledningens åtgärder	9

1. Sammanfattning

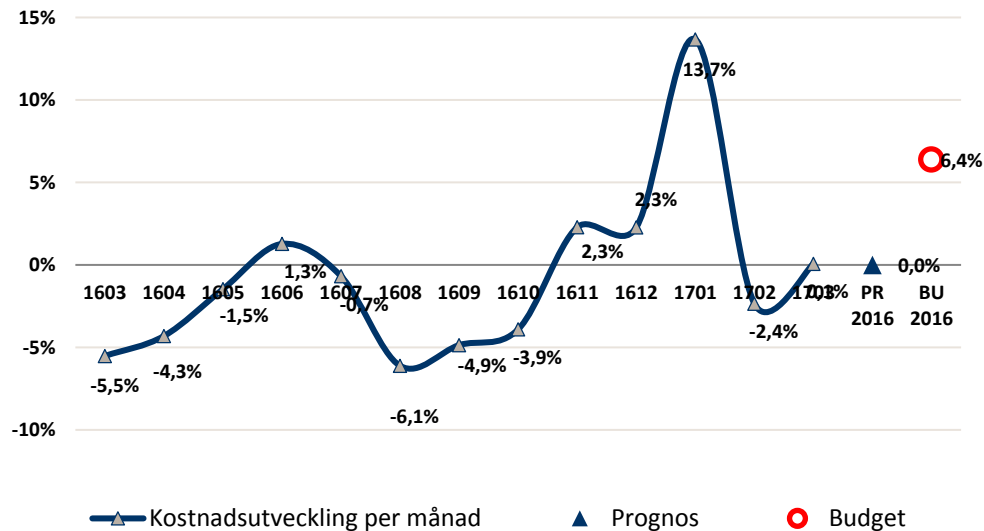
Resultatutveckling



Resultatet för perioden uppgår till 195 mkr vilket är 92 mkr högre än periodiserad budget. Största delen av avvikelsen är ett förbättrat finansnetto med 26 mkr. Det förbättrade finansnettot beror på ett fortsatt lågt ränteläge jämfört med budget.

Ytterligare en större post som bidrar till avvikelsen är lägre kostnader avseende drift och skötsel. Kostnaderna för drift och skötsel ligger 22 mnkr lägre än periodiserad budget, framförallt på grund av lägre snöröjningskostnader än budgeterat.

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	201703		201603		Mål 2017
	Löpande underhåll	20	16	16	16	160
	Investeringsvolym	312	520	520	520	4046
Ekonomi i balans						
	Avkastning på eget kapital	7 %	7 %	7 %	7 %	6 %
	Soliditet	25 %	26 %	26 %	26 %	30 %
	Resultat inkl ev reavinst	195	166	166	166	335

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall 2017-03-31	Utfall 2016-03-31	Mål 2017-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90 %	90 %	93 %
Direktavkastning	12,0%	13,0%	10,0%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	6,1 %	6,2 %	6,0 %
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	12,5 %	7,7 %	100 %
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	7,8 %	14,8 %	100 %

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

Direktavkastningen beräknas genom att resultatet före avskrivningar, finansnetto och reavinster sätts i relation till fastigheternas bokförda värde. Direktavkastningen uppgår till 12,0 % för perioden. Avkastning på eget kapital exkl. reavinst (rullande tolv månader) uppgår till 6,1 %.

Upparbetningsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 12,5 % av budget.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 7,8 % av helårsbudget, 4 046 mkr. Se vidare avsnitt 3.2.

2.3 Verksamhetsförändringar

Se Locum AB.

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Ack utfall 1703	Budget 1703	Avvik AC-BU 1703	Ack utfall 1603	Föränd %
Interna hyresintäkter	535	528	7	524	1,9 %
Externa hyresintäkter	102	97	5	102	-0,6 %
Fastighetservice	85	76	9	78	9,5 %
Omställningsbidrag	7	38	-30	7	4,3 %
Övriga intäkter	-1	1	-2	1	-198,9 %
Verksamhetens intäkter	728	739	-11	712	2,2 %
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-39	-32	-7	-35	10,4 %
Mediakostnader	-96	-111	15	-100	-4,4 %
Drift och skötsel	-62	-84	22	-65	-4,7 %
Löpande underhåll	-20	-19	-1	-16	28,8 %
Övriga kostnader	-75	-72	-3	-76	-0,5 %
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-291	-318	27	-291	0,1 %
Omställningskostnader	-4	-34	30	-1	262,4 %
Verksamhetens kostnader	-295	-352	57	-292	1,1 %
Avskrivningar	-227	-241	14	-226	0,4 %
Finansnetto	-17	-43	26	-28	-38,2 %
Resultat före Reavinst	189	103	86	166	
Reavinst	6	0	6	0	
Justerat resultat	195	103	92	166	

Hyresintäkterna 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 tolfte delar och inga större poster har kommit in ännu. Bidraget ska täcka de omställningskostnader som de strategiska investeringarna medför.

Mediakostnaderna ligger 15 mkr under budget, ett resultat av lägre värme- och elkostnader till följd av en varm vinter. Driften ligger även den under budget, främst på grund av 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 utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU	AC-BU	AC-BU
	1703	1703	1703
Interna hyresintäkter	6,9		6,9
Externa hyresintäkter	4,9		4,9
Fastighetsservice	9,1		9,1
Omställningbidrag	-30,2		-30,2
Övriga intäkter	-1,6		-1,6
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-6,7	-6,7
Mediakostnader		15,1	15,1
Drift och skötsel		22,2	22,2
Planerat underhåll		-0,9	-0,9
Övriga kostnader		-3,2	-3,2
Omställningskostnader		30,2	30,2
Avskrivningar		13,7	13,7
Finansnetto		26,0	26,0
Reavinster	6,4		6,4
Summa avvikelse	-4,5	96,5	92,0

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 1703	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	512	3 460	3 226	235	16%
Ospecificerade objekt	-199	820	820	0	-24%
Justeringspost	0	-234	0	-234	0%
Totalt investeringar	312	4 046	4 046	1	8%

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm tom mars uppgick till 312 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. Anledningen till justeringsposten i prognosen för i år är att vi inte tror att vi kommer att arbeta upp mer än budget för specificerade objekt totalt, men vi kan inte i dagsläget peka ut exakt vilka projekt som inte levererar enligt senaste prognosen. Av bokslutstekniska skäl har investeringsutfallet inte hämtat sig ännu för 2017, därav negativt utfall på ospecificerade objekt.

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.

3.4 Fastighetstransaktioner (exkl bostadsrätter)

Om köpeavtal tecknats och diarieförts:

Inga fastigheter har sålts under januari till mars 2017. Dock kommer en reavinst göras på försäljning från 2016.

Kvarteret Patienten såldes till Vitartes och Stockholms Stad under 2016. Intäkten under 2017 handlar om tilläggsköpeskilling från Vitartes och kommungränsavtalet med Stockholms Stad.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Tilläggsköpeskilling från Vitartes	Mark	40	Q2
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	100	Q4

Om köpeavtal inte tecknats och diarieförts:

Ingulv 1, Provröret 16, Riset 11, Husby 3:35 och del av 4:18 kommer läggas ut till försäljning under Q2. Avtalstecknande planeras under Q4.

Försäljningar 2017	Fastighetsbeteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Reavinst
Spånga	Ingulv 1	Familjecentral; BVC, MVC, förskola	SLSO: 54% Sthlm stad: 46%	Q4	Q4
Örnsberg	Provröret 16	Behandlingshem	Sthlm stad: 100%	Q4	Q4
Vita Bergen	Riset 11	Behandlingshem	Magelungens Behandlingscenter	Q4	Q4
Husby Gård	Husby 3:35	Bostad, lagerlokaler och äng	Privat	Q4	Q4
Norra Hagastaden etapp 1	Del av 4:18	Sjukhus	Karolinska	Q4	2020

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

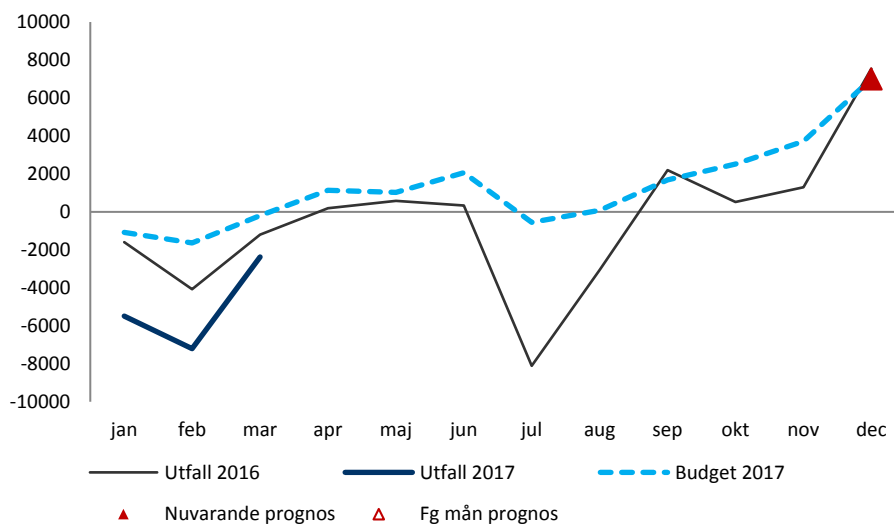
MÅNADSRAPPORT
mars 2017

Innehållsförteckning

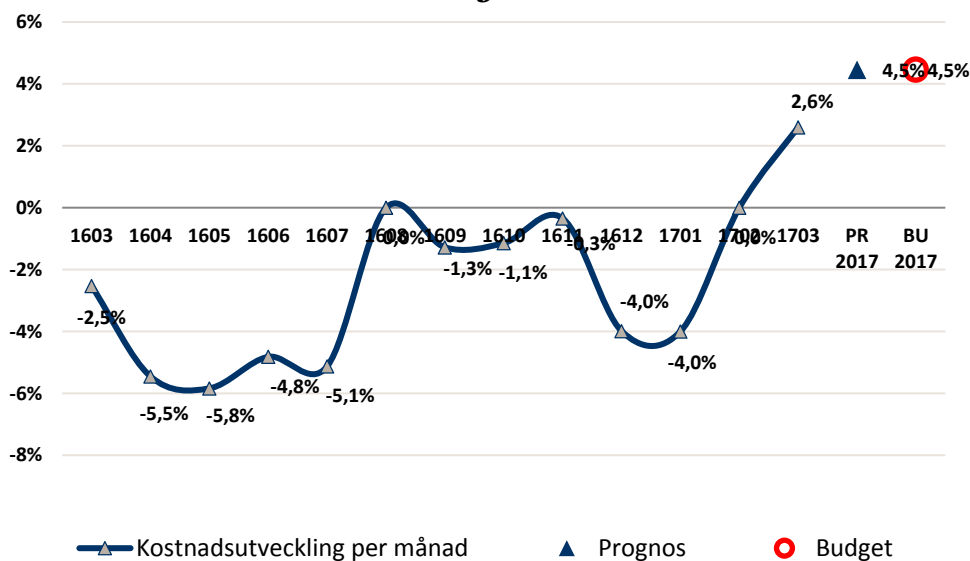
1.	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter.....	4
2.3	Verksamhetsförändringar	4
2.3.1	Utveckling helårsarbeten.....	4
3.	Ekonomi	5
3.1	Resultatutveckling och prognos	5
3.1.1	Avvikelse – 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 -2 mkr. Resultatet är 2 mkr lägre än budget och 1 mkr lägre än föregående års resultat på -1 mkr. Intäkterna understiger budget med 5 mkr och jämfört med föregående år är intäkterna oförändrade. Personalkostnaderna understiger budget med 5 mkr och utfall 2016 med 3 mkr.

Verksamhetens kostnader minskade med 2,6 % 2016 jämfört med 2015, vilket beror på lägre personalkostnader. Periodens kostnader har ökat med 2,6 % 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 januari – mars har inga verksamhetsförändringar genomförts.

2.3.1 Utveckling helårsarbeten

Personalvolym/helårsarbeten Antal	Utfall 1703	Budget 1703	Avvik AC-BU 1703	Utfall 1603	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Helårsarbeten avtalad tid	282	290	-8	308	-8,4 %	290	290	0	295

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Utfall 1703	Budget 1703	Avvik AC-BU	Utfall 1603	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Förvaltningsarvode	28,0	28,0	0,0	28,0	0,0 %	113,0	113,0	0,0	111,0
Försäljningsintäkter	50,0	55,0	-5,0	49,0	2,0 %	226,0	226,0	0,0	214,0
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	1,0	-100,0 %	2,0	2,0	0,0	2,0
Verksamhetens intäkter	78,0	83,0	-5,0	78,0	0,0 %	341,0	341,0	0,0	327,0
Personalkostnader	-60,0	-65,0	5,0	-63,0	-4,8 %	-260,0	-260,0	0,0	-249,0
Lokalhyra	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0 %	-16,0	-16,0	0,0	-16,0
Övriga lokalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0		-2,0	-2,0	0,0	-2,0
Inhyrd personal	-4,0	-1,0	-3,0	-2,0	100,0 %	-5,0	-5,0	0,0	-12,0
Övriga kostnader	-11,0	-12,0	1,0	-8,0	37,5 %	-45,0	-45,0	0,0	-35,0
Verksamhetens kostnader	-79,0	-82,0	3,0	-77,0	2,6 %	-328,0	-328,0	0,0	-314,0
Avskrivningar	-0,5	-0,5	0,0	-1,0	-50,0 %	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Nettokostnad	-1,5	0,5	-2,0	0,0		10,0	10,0	0,0	10,0
Finansnetto	-0,5	-0,5	0,0	-1,0	-50,0 %	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-2,0	0,0	-2,0	-1,0		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	-2,0	0,0	-2,0	-1,0		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	-2,0	0,0	-2,0	-1,0		7,0	7,0	0,0	0,0

Verksamhetens intäkter uppgår till 78 mkr, vilket är 5 mkr lägre än budget och oförändrat jämfört med föregående år. Jämfört mot budget består differensen i huvudsak av lägre intäkter från administrativa påslag i projekt på grund av lägre projektvolym¹ årets tre första månader.

Intäkter från tidskrivning har minskat något mot budget på grund av lägre tidsskrivning i debiterbara projekt.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 79 mkr och är 3 mkr lägre än budgeterade 82 mkr. Differensen beror i huvudsak på lägre

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

kostnader för personal och konsulter. Jämfört med samma period 2016 är kostnaden för personal 3 mkr lägre. Däremot har kostnaden för inhyrd personal ökat med 2 mkr. Övriga kostnader är 3 mkr högre än föregående år, vilket bland annat beror på ökade kostnader för IT.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU 1703	AC-BU 1703	AC-BU 1703
Förvaltningsarvode	0,0		0,0
Försäljningsintäkter	-5,0		-5,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		5,0	5,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-3,0	-3,0
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
Summa avvikelse	-5,0	3,0	-2,0

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 1703	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb grad (%)	Ack total utgift 1703	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 fokuserar på Locums kärnuppdrag – att genomföra de strategiska fastighetsinvesteringarna samt att 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 att genomföras.

I övrigt arbetar ledningen efter de affärs- och verksamhetsplaner som fastställts inför 2017.