

2017-08-28

Diarienummer
LOC 1701-0159

Informationssäkerhetsklass
Öppen

Ekonomidirektör
Dan Eriksson

Styrelsen för Locum AB

Månadsrapport för januari - maj och januari - juli 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB

Ärendet

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

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bilagor:

1. Månadsrapport för maj 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för juli 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm
3. Månadsrapport för maj 2017 för Locum AB
4. Månadsrapport för juli 2017 för Locum AB

Locum AB

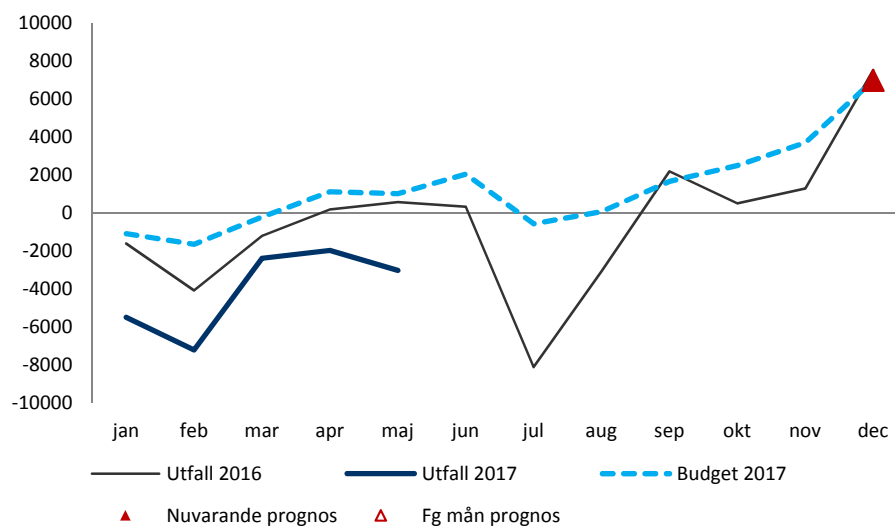
MÅNADSRAPPORT
maj 2017

Innehållsförteckning

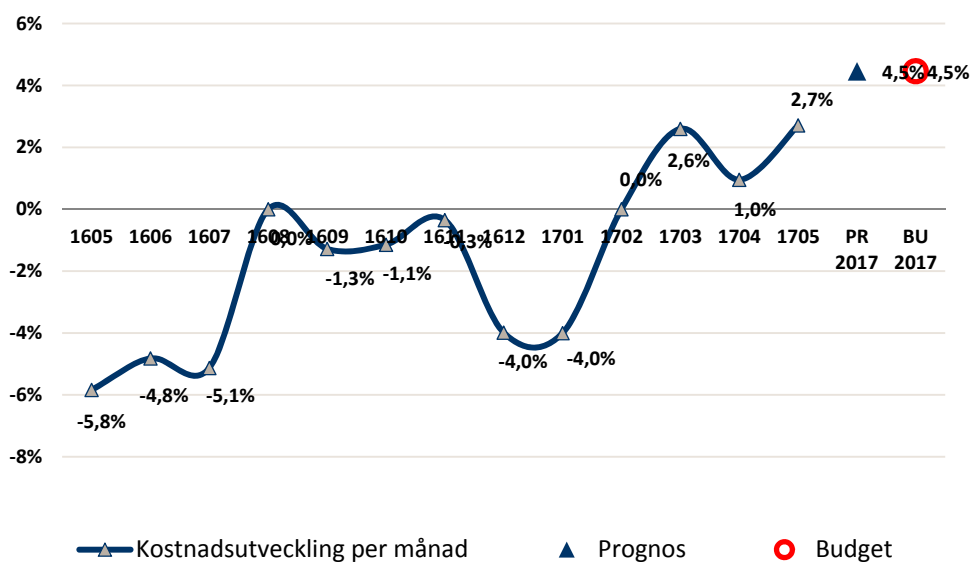
1.	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter.....	4
2.3	Verksamhetsförändringar	4
2.3.1	Utveckling helårsarbeten.....	4
3.	Ekonomi	5
3.1	Resultatutveckling och prognos	5
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	6
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	7
3.2	Investeringar	7
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	7
4.	Ledningens åtgärder	8

1. Sammanfattning

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



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

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 1705	Budget 1705	Avvik AC-BU 1703	Utfall 1605	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Helårsarbeten avtalad tid	280	290	-10	307	-8,8 %	290	290	0	295

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Utfall 1705	Budget 1705	Avvik AC-BU	Utfall 1605	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Förvaltningsarvode	48,0	47,0	1,0	46,0	4,3 %	115,0	113,0	2,0	111,0
Försäljningsintäkter	83,5	92,0	-8,5	85,0	-1,8 %	218,0	226,0	-8,0	214,0
Övriga intäkter	0,5	1,0	-0,5	1,0	-50,0 %	3,0	2,0	1,0	2,0
Verksamhetens intäkter	132,0	140,0	-8,0	132,0	0,0 %	336,0	341,0	-5,0	327,0
Personalkostnader	-100,5	-108,0	7,5	-104,0	-3,4 %	-253,0	-260,0	7,0	-249,0
Lokalhyra	-7,0	-7,0	0,0	-7,0	0,0 %	-16,0	-16,0	0,0	-16,0
Öriga lokalkostnader	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	0,0 %	-1,0	-2,0	1,0	-2,0
Inhyrd personal	-8,5	-2,0	-6,5	-3,0	183,3 %	-12,0	-5,0	-7,0	-12,0
Övriga kostnader	-15,5	-20,0	4,5	-14,0	10,7 %	-39,0	-45,0	6,0	-35,0
Verksamhetens kostnader	-132,5	-138,0	5,5	-129,0	2,7 %	-321,0	-328,0	7,0	-314,0
Avskrivningar	-1,2	-1,0	-0,2	-1,0	20,0 % -185,0	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Nettokostnad	-1,7	1,0	-2,7	2,0	%	12,0	10,0	2,0	10,0
Finansnetto	-1,3	-1,0	-0,3	-1,0	30,0 %	-5,0	-3,0	-2,0	-3,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-3,0	0,0	-3,0	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	-3,0	0,0	-3,0	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	-3,0	0,0	-3,0	1,0		7,0	7,0	0,0	0,0

Verksamhetens intäkter till och med maj uppgår till 132 mkr vilket är 8 mkr lägre än budgeterat 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 fem första månader. Intäkter från tidskrivning har minskat något mot budget på grund av lägre tidskrivning i debiterbara projekt.

Årets prognos är sänkt med 5 mkr på helårsbasis. Intäkterna jämfört med föregående år är oförändrade, förvaltningsarvodet har ökat men samtidigt har intäkter från administrativa påslag i projekt minskat.

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

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 132,5 mkr och är 4,5 mkr lägre än budgeterade 137 mkr. Personalkostnaden är ca 7,5 mkr lägre än budgeterat och beror på att nyrekryteringar inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Kostnad för inhyrd personal överstiger budget med 6,5 mkr. Övriga kostnader understiger budget med 4,5 mkr och beror på lägre kostnader för konsultarvode IT tjänster. Jämfört med samma period 2016 är kostnaden för personal 3,5 mkr lägre. Personalkostnaderna har i prognosen för helåret sänkts med 7 mkr jämfört med budget, däremot beräknas kostnaden för inhyrd personal öka med 7 mkr till 12 mkr. Övriga kostnader är 1,5 mkr högre än föregående år och det beror till största del på högre kostnader för IT tjänster, prognosen för övriga kostnader är sänkt med 6 mkr jämfört med budget.

3.1.1 Avvikelse – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU	AC-BU	AC-BU
	1705	1705	1705
Förvaltningsarvode	1,0		1,0
Försäljningsintäkter	-8,5		-8,5
Övriga intäkter	-0,5		-0,5
Personalkostnader		7,5	7,5
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-6,5	-6,5
Övriga kostnader		4,5	4,5
Avskrivningar & Finansnetto		-0,5	-0,5
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-8,0	5,0	-3,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
Förvaltningsarvode	2,0		2,0
Försäljningsintäkter	-8,0		-8,0
Övriga intäkter	1,0		1,0
Personalkostnader		7,0	7,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		1,0	1,0
Inhyrd Personal		-7,0	-7,0
Övriga kostnader		6,0	6,0
Avskrivningar & Finansnetto		-2,0	-2,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-5,0	5,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1705	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb grad (%)	Ack total	Budget	Upparb
						utgift 1702	total utgift	grad totalt (%)
Maskiner / Inventarier / IT	0,2	4,5	4,5	0	4%	0,2	5	4%
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
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 genomfördes en mindre organisationsjustering att genomföras som främst berör VD-staben.

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

Locum AB

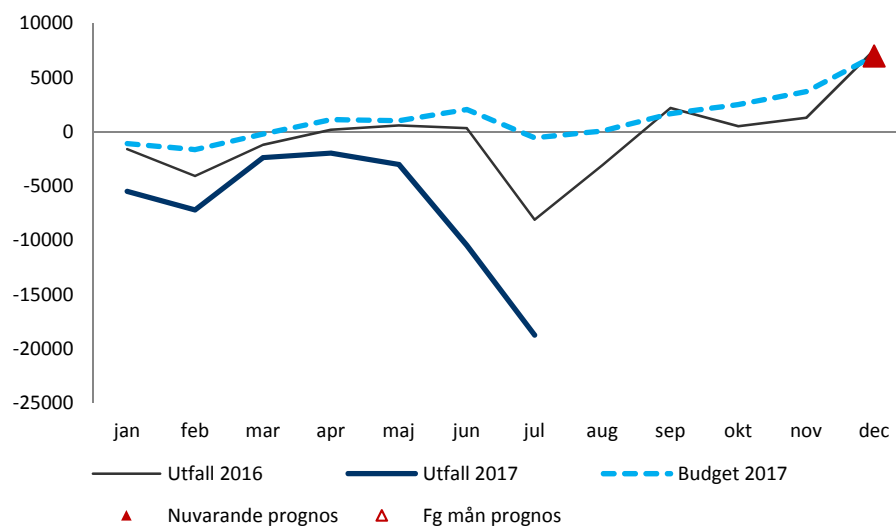
MÅNADSRAPPORT
juli 2017

Innehållsförteckning

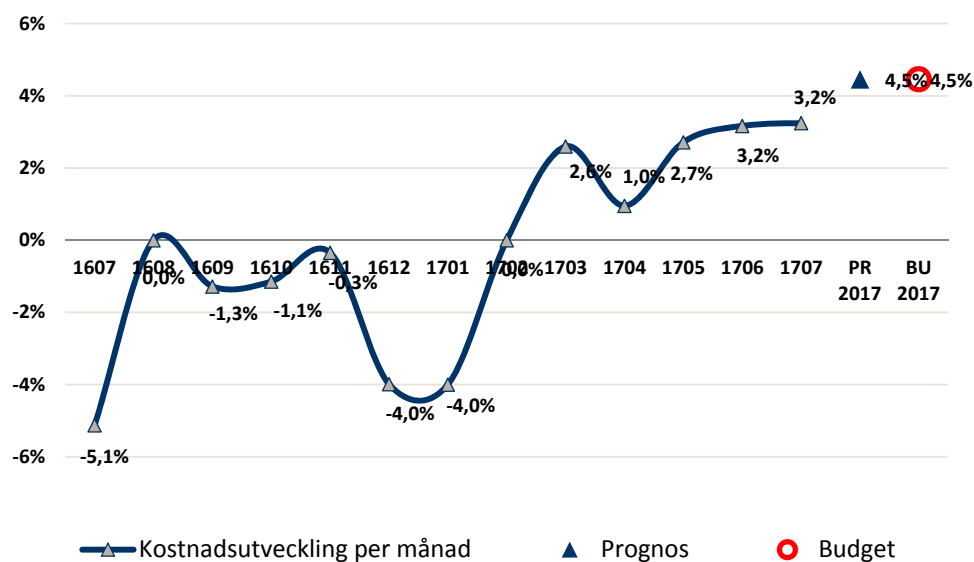
1.	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter.....	4
2.3	Verksamhetsförändringar	4
2.3.1	Utveckling helårsarbeten.....	4
3.	Ekonomi	5
3.1	Resultatutveckling och prognos	5
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	6
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	7
3.2	Investeringar	7
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	7
4.	Ledningens åtgärder	8

1. Sammanfattning

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Det justerade resultatet för Locum AB till och med perioden 2017 uppgår till -19 mkr. Resultatet är 18 mkr lägre än budget och 11 mkr lägre än föregående års resultat. Intäkterna understiger budget med 18 mkr och jämfört med föregående år är intäkterna 5 mkr lägre. Personalkostnaderna understiger budget med 6 mkr och understiger utfall 2016 med 4 mkr.

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 – juli har inga verksamhetsförändringar genomförts.

2.3.1 Utveckling helårsarbeten

Personalvolym/helårsarbeten Antal	Utfall 1707	Budget 1707	Avvik AC-BU 1707	Utfall 1607	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Helårsarbeten avtalad tid	281	290	-9	308	-8,8 %	290	290	0	295

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Utfall 1707	Budget 1707	Avvik AC-BU	Utfall 1607	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Förvaltningsarvode	67,0	66,0	1,0	65,0	3,1 %	115,0	113,0	2,0	111,0
Försäljningsintäkter	108,0	127,0	-19,0	115,0	-6,1 %	218,0	226,0	-8,0	214,0
Övriga intäkter	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0 %	3,0	2,0	1,0	2,0
Verksamhetens intäkter	176,0	194,0	-18,0	181,0	-2,8 %	336,0	341,0	-5,0	327,0
Personalkostnader	-145,0	-151,0	6,0	-149,0	-2,7 %	-253,0	-260,0	7,0	-249,0
Lokalhyra	-10,0	-10,0	0,0	-10,0	0,0 %	-16,0	-16,0	0,0	-16,0
Öriga lokalkostnader	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	0,0 %	-1,0	-2,0	1,0	-2,0
Inhyrd personal	-13,0	-3,0	-10,0	-5,0	160,0 %	-12,0	-5,0	-7,0	-12,0
Övriga kostnader	-22,0	-26,0	4,0	-20,0	10,0 %	-39,0	-45,0	6,0	-35,0
Verksamhetens kostnader	-191,0	-191,0	0,0	-185,0	3,2 %	-321,0	-328,0	7,0	-314,0
Avskrivningar	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	0,0 %	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Nettokostnad	-17,0	1,0	-18,0	-6,0	183,3 %	12,0	10,0	2,0	10,0
Finansnetto	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	0,0 %	-5,0	-3,0	-2,0	-3,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-19,0	-1,0	-18,0	-8,0		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	-19,0	-1,0	-18,0	-8,0		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	-19,0	-1,0	-18,0	-8,0		7,0	7,0	0,0	0,0

Verksamhetens intäkter till och med juli uppgår till 176 mkr vilket är 18 mkr lägre än budgeterat och 5 mkr lägre än föregående år. Jämfört mot budget består differensen i huvudsak av lägre intäkter från administrativa påslag i projekt på grund av lägre projektolymer¹ årets sju första månader. Intäkter från tidskrivning har inte redovisats i aktuell period utan kommer redovisas i augusti. Årets prognos är sänkt med 5 mkr på helårsbasis. Intäkterna jämfört med föregående år har minskat med 5 mkr, förvaltningsarvodet har ökat men samtidigt har intäkter från tidskrivning och administrativa påslag i projekt minskat.

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

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 191 mkr och är i linje med budget. Personalkostnaden är ca 6 mkr lägre än budgeterat och beror på att nyrekryteringar inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Kostnad för inhyrd personal överstiger budget med 10 mkr. Övriga kostnader understiger budget med 4 mkr och beror på lägre kostnader för konsultarvode IT tjänster. Jämfört med samma period 2016 är kostnaden för personal 4 mkr lägre. Personalkostnaderna har i prognosen för helåret sänkts med 7 mkr jämfört med budget, däremot beräknas kostnaden för inhyrd personal öka med 7 mkr till 12 mkr. Övriga kostnader är 4 mkr högre än föregående år och det beror till största del på högre kostnader för IT tjänster, prognosen för övriga kostnader är sänkt med 6 mkr jämfört med budget.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU	AC-BU	AC-BU
	1707	1707	1707
Förvaltningsarvode	1,0		1,0
Försäljningsintäkter	-19,0		-19,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		6,0	6,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-10,0	-10,0
Övriga kostnader		4,0	4,0
Avskrivningar & Finansnetto		0,0	0,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelser	-18,0	0,0	-18,0

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
Förvaltningsarvode	2,0		2,0
Försäljningsintäkter	-8,0		-8,0
Övriga intäkter	1,0		1,0
Personalkostnader		7,0	7,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		1,0	1,0
Inhyrd Personal		-7,0	-7,0
Övriga kostnader		6,0	6,0
Avskrivningar & Finansnetto		-2,0	-2,0
Lämnade/erhållna concernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-5,0	5,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1707	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb grad (%)	Ack total utgift 1707	Budget total utgift	Upparb grad totalt (%)
Maskiner / Inventarier / IT	0,2	4,5	4,5	0	4%	0,2	5	4%
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
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.

Ledningen gör bedömningen att helårsresultatet kommer att minst uppgå till resultatkravet på 7 mkr.

Under våren genomfördes en mindre organisationsjustering att genomföras som främst berör VD-staben.

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

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
Maj 2017

Innehållsförteckning

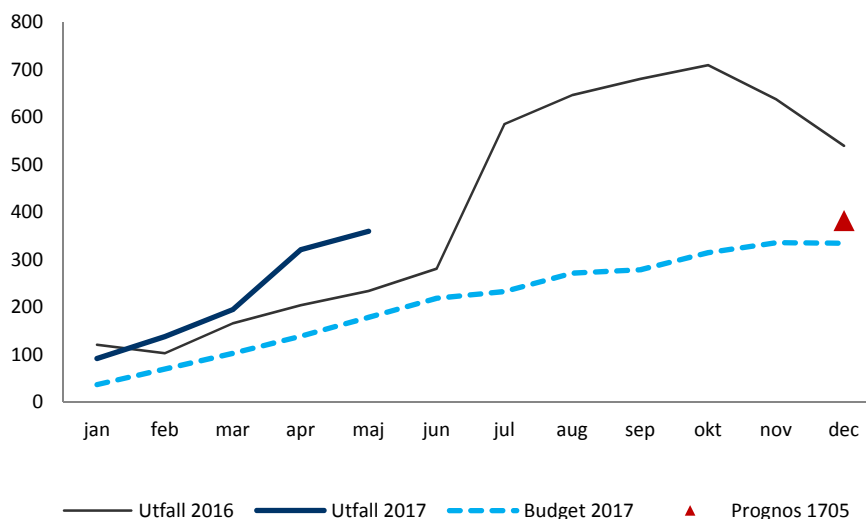
1.	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter.....	4
2.3	Verksamhetsförändringar	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	8
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	8
3.2	Investeringar	9
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	10
3.4	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)	11
4.	Ledningens åtgärder	12

1. Sammanfattning

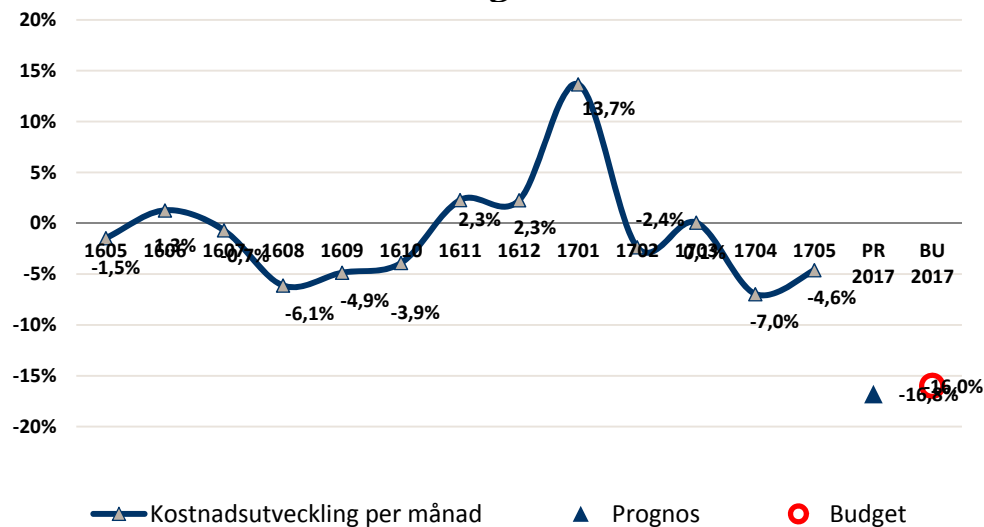
Resultatet för perioden uppgår till 360 mkr, vilket är 191 mkr högre än periodiserad budget.

Den enskilt största posten som bidragit till det högre resultatet är en inbetald tilläggsköpeskilling på 42 mkr, köpeskillingen härrör från en fastighetsförsäljning genomförd 2016. En ytterligare inverkan på resultatet är den fortsatt låga räntenivån. De finansiella kostnaderna ligger 42 mkr över periodiserad budget. Även fastighetskostnaderna har ett lågt utfall på grund av lägre kostnader för drift och skötsel samt media.

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Kostnadsutvecklingen i grafen avser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader. Diagrammets topp i januari beror på periodiseringseffekter härrörande från bokslutet 2016.

Den största differensen mellan periodens utfall gentemot föregående års utfall för maj är förvaltningskostnaderna som ligger nästan 20 mkr lägre i år. Differensen beror på höga förgäveskostnader förra året för ex. vis köket på SÖS (18 mkr).

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

Huvudmål	Dimensions/Parameter	201705	201605	Mål 2017
	Löpande underhåll	44	38	160
	Investeringsvolym	898	1067	4046
Ekonomi i balans				
	Avkastning på eget kapital	7 %	6 %	6 %
	Soliditet	26 %	26 %	30 %
	Resultat inkl ev reavinst	360	234	335

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall 2017-05-31	Utfall 2016-05-31	Mål 2017-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90 %	90 %	93 %
Direktavkastning	13,3%	11,8%	10,0%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	7,2 %	5,9 %	6,0 %
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	27,6 %	18,9 %	100 %
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	22,2 %	30,5 %	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 7,2 %.

Upparbetsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 27,6 % av budget.

Upparbetsgraden på investeringar ligger på 22,2 % 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 1705	Budget 1705	Avvik AC- BU 1705	Ack utfall 1605	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR- BU	Boksl 2016
Interna hyresintäkter	899	888	11	873	3,0 %	2 182	2 173	8	2 087
Externa hyresintäkter	173	161	12	175	-1,1 %	423	387	35	425
Fastighetservice	140	127	13	123	14,3 %	301	292	9	341
Omställningsbidrag	13	63	-49	21	-35,7 %	150	150	0	151
Övriga intäkter	20	2	18	6	232,3 %	20	4	16	18
Verksamhetens intäkter	1 245	1 240	5	1 197	4,0 %	3 075	3 006	69	3 022
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-66	-66	-1	-82	-18,7 %	-264	-157	-107	-314
Mediakostnader	-151	-170	19	-161	-5,9 %	-389	-391	3	-365
Drift och skötsel	-114	-140	26	-117	-3,3 %	-337	-337	1	-316
Löpande underhåll	-44	-38	-6	-38	16,6 %	-170	-160	-10	-236
Övriga kostnader	-133	-120	-13	-130	2,9 %	-271	-279	7	-367
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-509	-533	25	-527	-3,5 %	-1	-1 324	-106	-1
Omställningskostnader	-8	-57	49	-11	-31,1 %	-137	-137	0	-133
Verksamhetens kostnader	-516	-590	74	-538	-4,1 %	-1	-1 461	-106	-1
Avskrivningar	-385	-408	24	-378	1,6 %	023	-1 036	13	-904
Finansnetto	-30	-72	42	-46	-34,8 %	-149	-173	24	-98
Resultat före Reavinst	314	169	145	234	34,0 %	335	335	0	289
Reavinst	46	0	46	0		48	0	48	251
Justerat resultat	360	169	191	234	53,7 %	383	335	48	540

Hyresintäkterna, både interna och externa, ligger marginellt över budget. Det högre utfallet beror dels på att parkeringsintäkterna ökat dels är det tillkommande avtal som inte var aktuella vid budgeteringstillfället. Ny barnakut, Alva barnakut, och Ortho Spine cityakut är två nytecknade kontrakt om strax under tre mkr vardera.

Omställningsbidraget och omställningskostnaderna har ett utfall 49 mnkr under, respektive över, periodiserad 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. Kostnader för omställningar ligger även med som avskrivningar på 13 mkr för helåret.

Under övriga intäkter har LFS fått en inbetalning avseende en slutreglering av en bytesaffär genomförd år 2000 med Stockholms stad. Slutregleringen inklusive räntor uppgår till 21 mkr.

Mediakostnaderna ligger 19 mkr under budget, ett resultat av lägre värme- och elkostnader till följd av en varm vinter, men även till följd av ett förmånligare kostnadsläge vad avser fjärrvärme och el. Även vårt pågående arbete för att sänka energiförbrukningen har påverkat kostnadsposten positivt.

Driften ligger även den under budget. En anledning till de lägre driftskostnaderna är nytecknade driftavtal, akut och felavhjälpande underhåll ingår nu i den fasta månadskostnaden. Vidare har de kostnader som var budgeterade för snöröjning inte förbrukats fullt ut.

Reavinsten på 46 mkr avser tre fristående försäljningar. 42 mkr avser en tilläggsköpeskilling som härrör från en tidigare fastighetsförsäljning av kvarteret Patienten i Solna. Återstoden av reavinsten avser två bostadsrättsförsäljningar, lgh 119 på Mörbyhöjden i Danderyd, samt lgh 168 på Infanterigatan i Solna.

Utfall för avskrivningarna ligger lägre än periodiserad budget till följd av att vissa projekt kostnadsfördes i slutet av 2016 och har därmed inte genererat några avskrivningar. Ytterligare en förklaring till differensen är att en strategisk investering, by 52 på Danderyd, var budgeterad att aktiveras tidigare på året än det faktiskt blev, därmed låg kostnader för avskrivningar med i budget som senare inte infriades.

Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga. Periodens utfall ligger 42 mkr under periodiserad budget.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik AC-BU 1705	Avvik AC-BU 1705	Avvik AC-BU 1705
<i>Interna hyresintäkter</i>	11,1		11,1
<i>Externa hyresintäkter</i>	11,7		11,7
<i>Fastighetservice</i>	13,1		13,1
<i>Omställningsbidrag</i>	-49,2		-49,2
Övriga intäkter	18,2		18,2
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-0,7	-0,7
Mediakostnader		18,7	18,7
Drift och skötsel		26,1	26,1
Löpande underhåll		-5,8	-5,8
Övriga kostnader		-13,4	-13,4
Omställningskostnader		49,5	49,5
Avskrivningar		23,7	23,7
Finansnetto		42,1	42,1
Reavinster	46,2		46,2
Summa avvikelse	51,1	140,0	191,1

Se kommentarer under avsnitt 3.1.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik PR-BU	Avvik PR-BU	Avvik PR-BU
<i>Interna hyresintäkter</i>	8,3		8,3
<i>Externa hyresintäkter</i>	35,2		35,2
<i>Fastighetservice</i>	9,0		9,0
<i>Omställningsbidrag</i>	0,0		0,0
Övriga intäkter	16,3		16,3
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-107,0	-107,0
Mediakostnader		2,6	2,6
Drift och skötsel		0,9	0,9
Löpande underhåll		-10,0	-10,0
Övriga kostnader		7,5	7,5
Omställningskostnader		0,0	0,0
Avskrivningar		13,2	13,2

Finansnetto		24,0	24,0
Reavinster		48,0	48,0
Summa avvikelse	68,8	-20,8	48,0

Hysesintäkterna justeras upp med 43 mkr i prognos 1. Höjningen är till följd av tillkommande hyresavtal, ökade parkeringsintäkter samt hyreshöjningar av befintliga avtal då hyresindexering inte låg med för alla sjukhus i budget.

Fastighetsservice påverkas av ökade intäkter avseende FM-tjänster och minskade intäkter avseende tjänsteförsäljning. Netto ökar intäkterna med ca 9 mkr.

Övriga intäkter inkluderar den slutreglering av den bytesaffär som gjordes mellan LFS och Stockholms stad år 2000, vilken har bidragit till en högre prognos för posten.

Förvaltningskostnader (bl.a. förgäveskostnader) ökar med ca 100 mkr i prognosen jämfört med budget.

Trots ett lägre utfall för drift och skötsel gentemot periodiserad budget görs inga större förändringar i prognosen. Kostnader har tillkommit som inte var kända vid budgetering, varav de större är en fuktskada på Rosenlund samt avloppsstammar på Handen och Nacka som behöver åtgärdas.

Löpande underhåll har höjts med 10 mkr för att möta ett ökat behov.

Avskrivningarna är nedjusterade i prognos 1 med 13 mkr mot budget. Finansnetto ligger 42 mkr under periodiserad budget. I prognosen är de finansiella kostnaderna nedjusterade som en följd av detta.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1705	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	936	3 148	3 226	-78	29%
Ospecificerade objekt	-39	760	820	-60	-5%
Justeringspost	0	-208	0	-208	0%
Totalt investeringar	898	3 700	4 046	-345	22%

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm tom maj uppgick till 898 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2017: nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus, ombyggnation av vårdavdelningar på Södersjukhuset, ny- och ombyggnation av operation vid Huddinge sjukhus samt strategisk fastighetsinvestering på Sollentuna sjukhus.

Prognosen för 2017 sänks till 3 700 mkr. Nedanstående projekt har de största avvikelserna i år som ligger till grund för den lägre prognosen:

Projekt	Diff budget-prognos (mkr)	Kommentar
Ny- och ombyggnation av operation vid Karolinska Universitetsjukhuset i Huddinge (CHOPIN)	-100	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en lägre prognos 2017.
St Görans vårdavdelningar och behandling	-200	På grund av bygglovsöverklagan och omtag har projektet senarelagts, vilket leder till en lägre prognos under 2017.
SÖS Ny byggnad västläge - behandlingsbyggnad	-100	Försening i produktionen kopplat till logistikkedja leder till en lägre prognos 2017.
Sollentuna - vårdavdelningar, operation, entré	120	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en högre prognos 2017. Projektets totala prognos har ökat, vilket också påverkar 2017 års prognos.
Summa	-280	

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 Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)

Genomförda försäljningar:

Inga fastigheter har sålts under januari till maj 2017. Dock har en reavinst från en försäljning under 2016 påverkat resultatet 2017.

Kvarteret Patienten såldes till Vitartes under 2016. Intäkten under 2017 avser tilläggsköpeskilling från försäljningen till Vitartes och ersättning från Stockholms Stad för kommungränsavtalet med Stockholms Stad.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Tilläggsköpeskilling från Vitartes	Mark	42	Q2 2017
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 100	Q3 2017 alt Q1 2018

Pågående försäljningar:

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 2017	Q4 2017
Örnsberg	Provröret 16	Behandlingshem	Sthlm stad: 100%	Q4 2017	Q4 2017
Vita Bergen	Riset 11	Behandlingshem	Magelungens Behandlingscenter	Q4 2017	Q4 2017
Husby Gärd	Husby 3:35	Bostad, lagerlokaler och äng	Privat	Q4 2017	Q4 2017
Norra Hagastaden etapp 1	Del av 4:18	Sjukhus	Karolinska	Q4 2017/2018	2020

Pga. av osäkerhet i tid så prognostiseras inga reavinster.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
Juli 2017

Innehållsförteckning

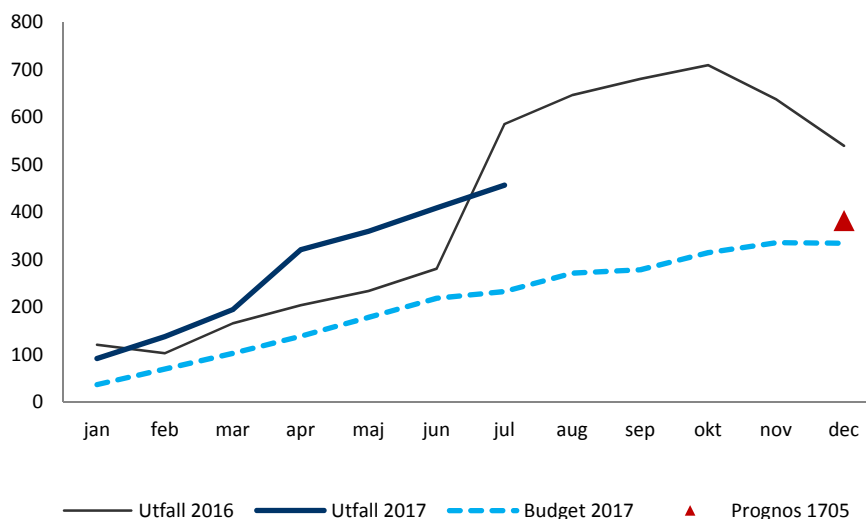
1.	Sammanfattning	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter.....	4
2.3	Verksamhetsförändringar	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	8
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	8
3.2	Investeringar	9
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	10
3.4	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)	11
4.	Ledningens åtgärder	12

1. Sammanfattning

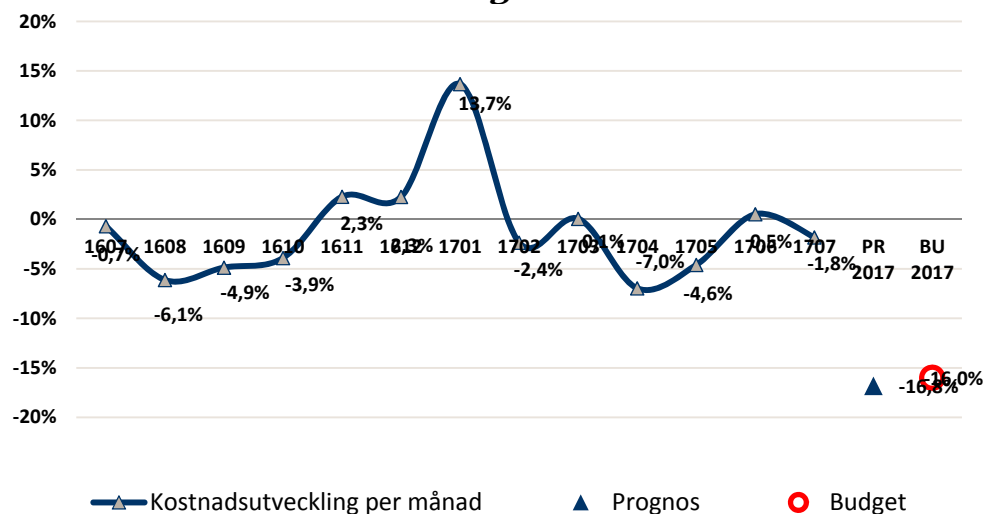
Resultatet för perioden uppgår till 457 mkr, vilket är 212 mkr högre än periodiserad budget.

Den enskilt största posten som bidragit till det högre resultatet är den fortsatt låga räntenivån. De finansiella kostnaderna ligger 60 mkr över periodiserad budget. En ytterligare inverkan på resultatet är en inbetald tilläggsköpeskilling på 42 mkr, köpeskillingen härrör från en fastighetsförsäljning genomförd 2016. Även fastighetskostnaderna har ett lågt utfall på grund av lägre kostnader för drift och skötsel samt media.

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Kostnadsutvecklingen i grafen avser verksamhetens kostnader exklusive omställningskostnader. Diagrammets topp i januari beror på periodiseringseffekter härrörande från bokslutet 2016.

Den största differensen mellan periodens utfall gentemot föregående års utfall för juli är förvaltningskostnaderna som ligger 27 mkr lägre i år. Differensen beror på höga förgäveskostnader förra året för ex. vis köket på SÖS (18 mkr).

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

Huvudmål	Dimensions/Parameter			Mål 2017
		201707	201607	
	Löpande underhåll	67	65	160
	Investeringsvolym	1477	1563	4046
Ekonomi i balans				
	Avkastning på eget kapital	8 %	7 %	6 %
	Soliditet	25 %	26 %	30 %
	Resultat inkl ev reavinst	457	586	335

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall 2017-07-31	Utfall 2016-07-31	Mål 2017-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	90 %	90 %	93 %
Direktavkastning	12,8%	11,9%	10,0%
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	7,0 %	6,2 %	6,0 %
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	41,9 %	32,4 %	100 %
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	36,5 %	44,7 %	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 12,8 % för perioden. Avkastning på eget kapital exkl. reavinster (rullande tolv månader) uppgår till 7,0 %.

Upparbetningsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 41,9 % av budget.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 36,5 % 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 1707	Budget 1707	Avvik AC- BU 1707	Ack utfall 1607	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR- BU	Boksl 2016
Interna hyresintäkter	1 267	1 248	19	1 223	3,6 %	2 182	2 173	8	2 087
Externa hyresintäkter	245	226	19	246	-0,4 %	423	387	35	425
Fastighetservice	185	178	7	177	4,6 %	301	292	9	341
Omställningsbidrag	23	88	-65	74	-69,1 %	150	150	0	151
Övriga intäkter	20	2	18	8	150,2 %	20	4	16	18
Verksamhetens intäkter	1 740	1 741	-2	1 728	0,7 %	3 075	3 006	69	3 022
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-123	-92	-31	-106	16,0 %	-264	-157	-107	-314
Mediakostnader	-200	-227	27	-207	-3,4 %	-389	-391	3	-365
Drift och skötsel	-161	-195	34	-170	-5,0 %	-337	-337	1	-316
Löpande underhåll	-67	-57	-10	-65	3,2 %	-170	-160	-10	-236
Övriga kostnader	-180	-168	-12	-185	-3,0 %	-271	-279	7	-367
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-732	-739	7	-734	-0,3 %	-1 430	-1 324	-106	-1 597
Omställningskostnader	-15	-80	65	-65	-77,5 %	-137	-137	0	-133
Verksamhetens kostnader	-746	-818	72	-799	-6,6 %	-1 567	-1 461	-106	-1 731
Avskrivningar	-543	-577	34	-529	2,6 %	-1 023	-1 036	13	-904
Finansnetto	-41	-101	60	-62	-33,8 %	-149	-173	24	-98
Resultat före Reavinst	409	245	164	338	21,2 %	335	335	0	289
Reavinst	48	0	48	248	-80,6 %	48	0	48	251
Justerat resultat	457	245	212	586	-21,9 %	383	335	48	540

Hysesintäkterna, både interna och externa, ligger marginellt över budget. Det högre utfallet beror dels på tillkommande avtal som inte var aktuella vid budgeteringstillfället samt dels på att parkeringsintäkterna ökat. Ny barnakut, Alva barnakut, och Ortho Spine cityakut är två större nytecknade kontrakt med utfall för perioden om fyra respektive fem mkr.

Omställningsbidraget och omställningskostnaderna har ett utfall 65 mnkr under, respektive över, periodiserad budget. Anledningen är att budget är periodiserat i lika tolfte delar då det är osäkert när under året kostnaderna infaller. Bidraget ska täcka de omställningskostnader som de strategiska investeringarna medför. Kostnader för omställningar ligger även med som avskrivningar på 13 mkr för helåret.

Under övriga intäkter har LFS fått en inbetalning avseende en slutreglering av en bytesaffär genomförd år 2000 med Stockholms stad. Slutregleringen inklusive räntor uppgår till 21 mkr.

Förvaltningskostnader ligger över budget med 31 mkr. 18 mkr av dessa är resultatet av en periodisering av en avgift till Huddinge kommun för ombyggnation av Hälsovägen. Avgiften är budgeterad till 27 mkr och är periodiserad i lika tolfedelar över året. I juni betalades hela avgiften som slutade på 31 mkr.

Under denna post finns även förgäveskostnader vid avbrutna projekt, hittills i år är utfallet för förgäveskostnader strax över två mkr.

Mediakostnaderna ligger 27 mkr under budget, ett resultat av lägre el- och värmekostnader till följd av en varm vinter, men även till följd av ett förmånligare kostnadsläge vad avser el och fjärrvärme. Även vårt pågående arbete för att sänka energiförbrukningen har påverkat kostnadsposten positivt.

Driften ligger även den under budget. En anledning till de lägre driftskostnaderna är nytecknade driftavtal, akut och felavhjälpande underhåll ingår nu i den fasta månadskostnaden. Vidare har de kostnader som var budgeterade för snöröjning inte förbrukats fullt ut.

Reavinsten på 48 mkr avser tre fristående försäljningar. 42 mkr avser en tilläggsköpeskilling som härrör från en tidigare fastighetsförsäljning av kvarteret Patienten i Solna. Återstoden av reavinsten avser två bostadsrättsförsäljningar, lgh 119 på Mörbyhöjden i Danderyd, samt lgh 168 på Infanterigatan i Solna.

Utfall för avskrivningarna ligger lägre än periodiserad budget till följd av att vissa projekt kostnadsfördes i slutet av 2016 och har därmed inte genererat några avskrivningar. Ytterligare en förklaring till differensen är att en strategisk investering, by 52 på Danderyd, var budgeterad att aktiveras tidigare på året än det faktiskt blev, därmed låg kostnader för avskrivningar med i budget som senare inte infriades.

Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga. Periodens utfall ligger 60 mkr under periodiserad budget.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik AC-BU 1707	Avvik AC-BU 1707	Avvik AC-BU 1707
<i>Interna hyresintäkter</i>	19,0		19,0
<i>Externa hyresintäkter</i>	19,0		19,0
<i>Fastighetservice</i>	7,0		7,0
<i>Omställningsbidrag</i>	-64,7		-64,7
Övriga intäkter	18,1		18,1
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-31,4	-31,4
Mediakostnader		26,7	26,7
Drift och skötsel		33,5	33,5
Löpande underhåll		-10,2	-10,2
Övriga kostnader		-11,8	-11,8
Omställningskostnader		65,2	65,2
Avskrivningar		33,8	33,8
Finansnetto		60,1	60,1
Reavinster	48,0		48,0
Summa avvikelse	46,5	165,9	212,4

Se kommentarer under avsnitt 3.1.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik PR-BU	Avvik PR-BU	Avvik PR-BU
<i>Interna hyresintäkter</i>	8,3		8,3
<i>Externa hyresintäkter</i>	35,2		35,2
<i>Fastighetservice</i>	9,0		9,0
<i>Omställningbidrag</i>	0,0		0,0
Övriga intäkter	16,3		16,3
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-107,0	-107,0
Mediakostnader		2,6	2,6
Drift och skötsel		0,9	0,9
Löpande underhåll		-10,0	-10,0
Övriga kostnader		7,5	7,5
Omställningskostnader		0,0	0,0
Avskrivningar		13,2	13,2
Finansnetto		24,0	24,0
Reavinster		48,0	48,0
Summa avvikelse	68,8	-20,8	48,0

Hysesintäkterna justeras upp med 43 mkr i prognos 1. Höjningen är till följd av tillkommande hyresavtal, ökade parkeringsintäkter samt hyreshöjningar av befintliga avtal då hyresindexering inte låg med för alla sjukhus i budget.

Fastighetsservice påverkas av ökade intäkter avseende FM-tjänster och minskade intäkter avseende tjänsteförsäljning. Netto ökar intäkterna med ca 9 mkr.

Övriga intäkter inkluderar den slutreglering av den bytesaffär som gjordes mellan LFS och Stockholms stad år 2000, vilken har bidragit till en högre prognos för posten.

Förvaltningskostnader (bl.a. förgäveskostnader) ökar med ca 100 mkr i prognosen jämfört med budget.

Trots ett lägre utfall för drift och skötsel gentemot periodiserad budget görs inga större förändringar i prognosen. Kostnader har tillkommit som inte var kända vid budgetering, varav de större är en fuktskada på Rosenlund samt avloppsstammar på Handen och Nacka som behöver åtgärdas.

Löpande underhåll har höjts med 10 mkr för att möta ett ökat behov.

Avskrivningarna är nedjusterade i prognos 1 med 13 mkr mot budget. Finansnetto ligger 60 mkr under periodiserad budget. I prognosen är de finansiella kostnaderna nedjusterade som en följd av detta.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1707	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	1 368	3 053	3 226	-173	42%
Ospecificerade objekt	110	760	820	-60	13%
Justeringspost	0	-113	0	-113	0%
Totalt investeringar	1 477	3 700	4 046	-345	37%

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm tom juli uppgick till 1 477 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2017: nya behandlingsbyggnaden vid Södersjukhuset och Danderyds sjukhus, ombyggnation av vårdavdelningar

på Södersjukhuset, ny- och ombyggnation av operation vid Huddinge sjukhus samt strategisk fastighetsinvestering på Sollentuna sjukhus.

Prognosen för 2017 har sänkts till 3 700 mkr. Nedanstående projekt har de största avvikelserna i år som ligger till grund för den lägre prognosen:

Projekt	Diff budget-prognos (mkr)	Kommentar
Ny- och ombyggnation av operation vid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge (CHOPIN)	-95	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en lägre prognos 2017.
St Göran vårdavdelningar och behandling	-160	På grund av bygglovsöverklagan och omtag har projektet senarelagts, vilket leder till en lägre prognos under 2017.
SÖS Ny byggnad västläge - behandlingsbyggnad	-125	Försening i produktionen kopplat till logistikkedja leder till en lägre prognos 2017.
Sollentuna - vårdavdelningar, operation, entré	40	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en högre prognos 2017. Projektets totala prognos har ökat, vilket också påverkar 2017 års prognos.
DS Ny behandlingsbyggnad	40	Projektets totala prognos har ökat, vilket också leder till att 2017 års prognos överskrider budget.
Summa	-300	

Anledningen till justeringsposten i prognosen för i år är att vi inte tror att vi kommer att arbeta upp prognosen för de 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 Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)

Genomförda försäljningar:

Inga fastigheter har sålts under januari till juli 2017. Dock har en reavinst från en försäljning under 2016 påverkat resultatet 2017.

Kvarteret Patienten såldes till Vitartes under 2016. Intäkten under 2017 avser tilläggsköpeskilling från försäljningen till Vitartes och ersättning från Stockholms Stad för kommungränsavtalet med Stockholms Stad.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Tilläggsköpeskilling från Vitartes	Mark	42	Q2 2017
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 100	Q3 2017 alt Q1 2018

Pågående försäljningar:

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 2017	Q4 2017
Örnsberg	Provröret 16	Behandlingshem	Sthlm stad: 100%	Q4 2017	Q4 2017
Vita Bergen	Riset 11	Behandlingshem	Magelungens Behandlingscenter	Q4 2017	Q4 2017
Husby Gärd	Husby 3:35	Bostad, lagerlokaler och äng	Privat	Q4 2017	Q4 2017
Norra Hagastaden etapp 1	Del av 4:18	Sjukhus	Karolinska	Q4 2017/2018	2020

Pga. av osäkerhet i tid så prognostiseras inga reavinster.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.