

Styrelsen för Locum AB

Månadsrapport för januari – september samt januari – oktober 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB

Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB för januari-september samt januari-oktober 2017.



Gunnel Forsberg
Tillförordnad verkställande direktör

Bilagor:

1. Månadsrapport för september 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för september 2017 för Locum AB
3. Månadsrapport för oktober 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm
4. Månadsrapport för oktober 2017 för Locum AB

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
September 2017

Innehållsförteckning

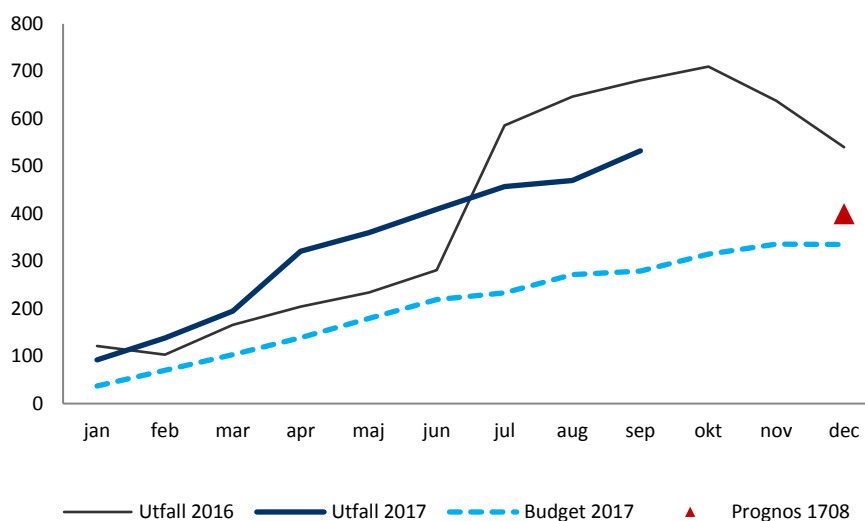
1.	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	5
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål.....	5
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	5
2.2	Produktion – fastigheter	5
2.3	Verksamhetsförändringar	6
3.	Ekonomi	7
3.1	Resultatutveckling och prognos	7
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	9
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	9
3.2	Investeringar	10
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer.....	12
3.4	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter).....	12
4.	Ledningens åtgärder	13

1. Sammanfattning

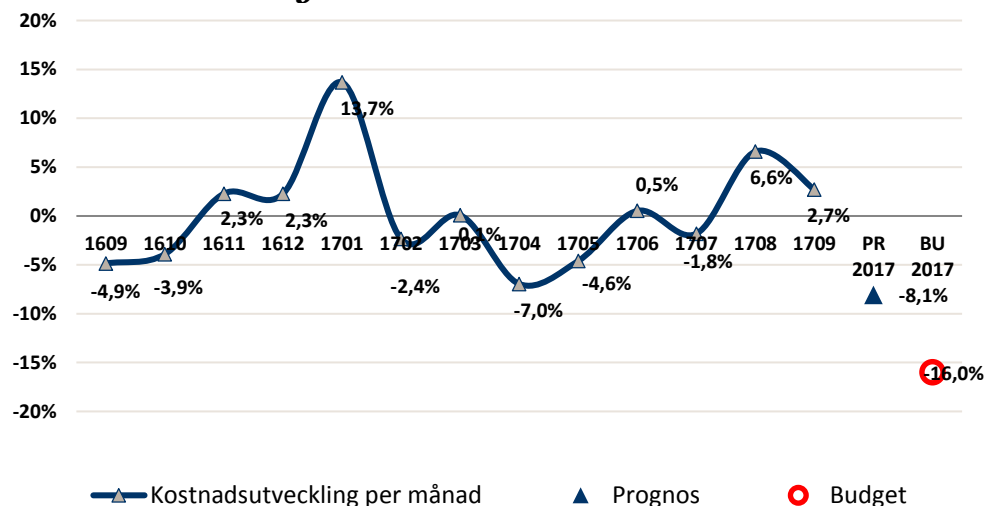
Resultatet för perioden uppgår till 533 mkr, vilket är 247 mkr högre än periodiserad budget.

Den enskilt största posten som bidragit till det högre resultatet är den fortsatt låga räntenivån. De finansiella kostnaderna är 78 mkr högre än periodiserad budget. En ytterligare inverkan på resultatet är en inbetald tilläggsköpeskilling på 42 mkr, köpeskillingen härrör från en fastighetsförsäljning genomförd 2016. Tillkommande hyresavtal har även påverkat resultatet positivt.

Resultatutveckling



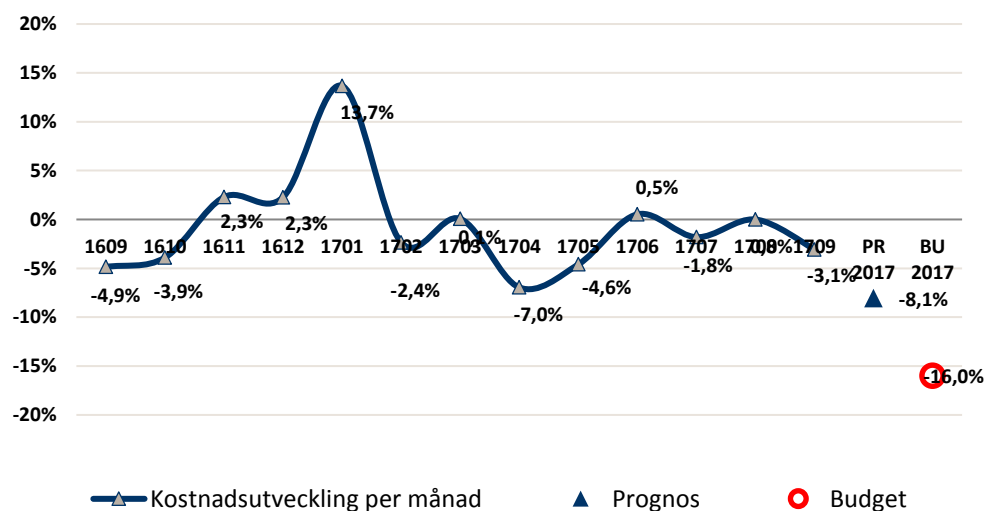
Kostnadsutveckling totalt



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 augusti är förvaltningskostnaderna som ligger 41 mkr högre hittills i år. Differensen beror bl.a. på en exploateringsavgift på 31 mkr till Huddinge kommun för ombyggnation av Hälsovägen samt en kostnadsföring av provisorier på Löwenströmska sjukhuset på 24 mkr. Kostnaderna för media ligger 4 mkr lägre i år jämfört med föregående år, vilket delvis är ett resultat av vårt pågående arbete för att sänka energiförbrukningen.

Kostnadsutveckling exkl extra ordinära kostnader



Rensat för de extraordinära utgifterna, exploateringsavgiften och kostnadsföringen motsvarande totalt 55 mkr, så blir kostnadsutvecklingen - 3,1 % att jämföra med redovisade 2,7 %.

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

Huvudmål	Dimensions/Parameter			Mål
		201709	201609	2017
	Löpande underhåll	91	87	160
	Investeringsvolym	1933	1997	4046
Ekonomi i balans				
	Avkastning på eget kapital	9 %	9 %	6 %
	Soliditet	25 %	25 %	30 %
	Resultat inkl ev reavinst	533	681	335

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall	Utfall	Mål
	2017-09-30	2016-09-30	2017-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	92 %	90 %	93 %
Direktavkastning	11 %	12 %	10 %
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	6 %	7 %	6 %
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	57 %	44 %	100 %
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	48 %	57 %	100 %

Uthyrningsgraden uppgår till 92 %, vilket är något högre jämfört med 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 11,1 % för perioden. Avkastning på eget kapital exkl. reavinster (rullande tolv månader) uppgår till 6,4 %.

Upparbetningsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 57,0 % av budget.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 47,8 % 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 1709	Budget 1709	Avvik AC- BU 1709	Ack utfall 1609	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR- BU	Boksl 2016
Interna hyresintäkter	1 635	1 608	27	1 574	3,9 %	2 187	2 173	14	2 087
Externa hyresintäkter	312	290	22	313	-0,3 %	414	387	27	425
Fastighetservice	240	226	14	234	2,6 %	297	292	6	341
Omställningsbidrag	104	113	-9	77	35,1 %	150	150	0	151
Övriga intäkter	23	3	20	11	118,1 %	21	4	17	18
Verksamhetens intäkter	2 314	2 239	75	2 209	4,8 %	3 070	3 006	64	3 022
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-194	-118	-76	-153	27,0 %	-274	-157	-117	-314
Mediakostnader	-253	-286	33	-257	-1,4 %	-380	-391	11	-365
Drift och skötsel	-212	-250	38	-214	-0,9 %	-339	-337	-2	-316
Löpande underhåll	-91	-79	-12	-87	4,6 %	-181	-160	-21	-236
Övriga kostnader	-232	-214	-18	-244	-5,0 %	-279	-279	0	-367
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-982	-947	-35	-954	2,9 %	-1	-1 324	-129	-1
Omställningskostnader	-94	-103	9	-64	46,3 %	-137	-137	0	-133
Verksamhetens kostnader	-1 076	-1 050	-26	-1 019	5,6 %	590	-1 461	-129	731
Avskrivningar	-701	-774	73	-678	3,3 %	002	-1 036	34	-904
Finansnetto	-52	-130	78	-77	-33,3 %	-125	-173	48	-98
Resultat före Reavinst	485	285	200	434	11,8 %	352	335	17	289
Reavinst	48	0	48	248	-80,8 %	48	0	48	251
Justerat resultat	533	285	248	681	-21,8 %	400	335	65	540

Periodens utfall för hyresintäkterna, både interna och externa, ligger 49 mkr över budget. Det högre utfallet beror på tillkommande hyresavtal som inte var aktuella vid budgeteringstillfället. Framför allt är det nytecknade externa hyreskontrakt som påverkar resultatet positivt, där den största Ortho Spine cityakut och Ortho center har tecknat nya kontrakt med ett utfall för perioden om totalt 6 mkr. För de interna hyresintäkterna är det framförallt tilläggshyrorna som ligger över budget, totalt är utfallet för interna tilläggshyror 16 mkr över budget.

Omställningsbidraget och omställningskostnaderna har ett utfall 9 mnkr under, respektive över, periodiserad budget. Anledningen är att budgeten är periodiserat i lika stora tolfedelar då det är osäkert när under året kostnaderna infaller. Bidraget ska täcka de omställningskostnader som de strategiska investeringarna medför. Kostnader för omställningar ingår även i avskrivningar med 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. Intäkten var inte budgeterad.

Förvaltningskostnader ligger över budget med 76 mkr. 24 mkr av dessa beror på en kostnadsföring av bl.a. provisorier på Löwenströmska sjukhuset. 12 mkr beror på tre avsättningar avseende pågående tvister samt 11 mkr 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 stora 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 2,6 mkr.

Mediakostnaderna ligger 33 mkr under budget, vilket är ett resultat av lägre el- och fjärrvärmekostnader till följd av en varm vinter, samt ett förmånligare kostnadsläge vad avser el och fjärrvärme. Även det pågående arbete för att sänka energiförbrukningen har påverkat kostnadsposten positivt.

Drift och skötselkostnaden ligger även den under budget. En anledning till de lägre driftskostnaderna är nytecknade driftavtal där akut och felavhjälpande underhåll ingår i den fasta månadskostnaden. Vidare har de kostnader som är budgeterade för snöröjning hittills 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. Därutöver tillkommer 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 det i budget ligger 29 mkr i utrangeringar på St Görans sjukhus för september. Denna utrangering är aktuell först senare i höst. Rivning pågår. Ytterligare en förklaring till differensen är att en strategisk investering, byggnad 52 på Danderyds sjukhus, var budgeterad att aktiveras under 2017 men är nu framflyttad i tiden. 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 78 mkr över periodiserad budget.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik AC-BU 1709	Kostnad Avvik AC-BU 1709	Resultat Avvik AC-BU 1709
<i>Interna hyresintäkter</i>	27,0		27,0
<i>Externa hyresintäkter</i>	22,0		22,0
<i>Fastighetservice</i>	14,0		14,0
<i>Omställningsbidrag</i>	-8,5		-8,5
Övriga intäkter	20,4		20,4
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-75,8	-75,8
Mediakostnader		33,0	33,0
Drift och skötsel		38,0	38,0
Löpande underhåll		-12,0	-12,0
Övriga kostnader		-18,0	-18,0
Omställningskostnader		8,8	8,8
Avskrivningar		73,0	73,0
Finansnetto		78,4	78,4
Reavinster	47,5		47,5
Summa avvikelse	122,4	125,4	247,8

Se kommentarer under avsnitt 3.1.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
<i>Interna hyresintäkter</i>	13,8		13,8
<i>Externa hyresintäkter</i>	26,9		26,9
<i>Fastighetservice</i>	5,6		5,6
<i>Omställningsbidrag</i>	0,0		0,0
Övriga intäkter	17,3		17,3
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-117,4	-117,4
Mediakostnader		11,1	11,1
Drift och skötsel		-1,9	-1,9
Löpande underhåll		-20,5	-20,5
Övriga kostnader		-0,2	-0,2
Omställningskostnader		0,0	0,0
Avskrivningar		34,2	34,2
Finansnetto		48,4	48,4
Reavinster		48,0	48,0
Summa avvikelse	63,6	1,7	65,3

Hysesintäkterna justeras upp med 41 mkr i prognos 2. Höjningen är en följd av tillkommande hyresavtal, ökade parkeringsintäkter samt hyreshöjningar av befintliga avtal då hyresindexering inte låg med för alla sjukhus i budget.

Fastighetservice påverkas av ökade intäkter avseende försäljningsintäkter och minskade intäkter avseende FM tjänster. Netto ökar intäkterna med ca 6 mkr.

Övriga intäkter inkluderar 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. avseende kostnadsförda projektutgifter) ökar med ca 100 mkr i prognosen jämfört med budget.

Trots ett lägre utfall totalt för drift och skötsel gentemot periodiserad budget görs inga större förändringar i prognosen. Prognosen för akut underhåll har sänkts med 7 mkr till följd av det lägre utfallet. Däremot har bevakningskostnaderna ökat med 9¹ mkr då det har uppkommit ett behov av att ha nattvaktare på ett flertal sjukhus. Ytterligare kostnader har tillkommit som inte var kända vid budgetering, varav de större är en fuktskada på Rosenlunds sjukhus samt avloppsstammar på Handens sjukhus och Nacka sjukhus som behöver åtgärdas.

Löpande underhåll har höjts med 21 mkr för att möta ett ökat behov.

Avskrivningarna är nedjusterade i prognos 2 med 34 mkr mot budget. Finansnetto ligger 78 mkr över periodiserad budget. I prognosen är de finansiella kostnaderna nedjusterade som en följd av detta.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1709	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	1 829	2 850	3 226	-376	57%
Ospecificerade objekt	104	541	820	-279	13%
Justeringspost	0	-191	0	-191	0%
Totalt investeringar	1 933	3 200	4 046	-845	48%

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm tom september uppgick till 1 933 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2017:

¹ Detta kommer ses över för att bl.a. utreda det verkliga behovet.

- 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 3 200 mkr. Nedanstående projekt har de största avvikelserna i år som ligger till grund för den nya lägre prognosen. Den nya prognosen är sänkt med 600 mkr jämfört med aprilprognosen:

Projekt	Diff budget-prognos (mkr)	Kommentar
Ny- och ombyggnation av operation vid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge (CHOPIN)	-110	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en lägre prognos 2017.
Ny- och ombyggnation av Södertälje Sjukhus	-60	Den högre produktionstakten under 2016 medför att prognosen för 2017 är lägre än budget.
St Görans 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	-105	Försening i produktionen kopplat till logistikkedja leder till en lägre prognos 2017.
Ospecificerade strategiska fastighetsinvesteringar	-80	Budget avsedd för oförutsedda strategiska fastighetsinvesteringar har inte behövts i den utsträckning som budgeterats.
Ospecificerade övriga fastighetsinvesteringar	-200	Justeringar i tidplaner medför ett lägre utfall än prognosticerat.
Summa	-715	

Anledningen till justeringsposten i prognosen för i år är att vi bedömer att prognosen för de specificerade objekt totalt sett inte kommer att upparbetas. I dagsläget kan vi inte ange ut exakt vilka projekt som kommer att avvika mot prognos.

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.

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Se Locum AB.

3.4 Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)

Genomförda försäljningar:

Inga fastigheter har sålts under januari till september 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	Q4 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 Gård	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. osäkerhet i tid så prognostiseras inga reavinster.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

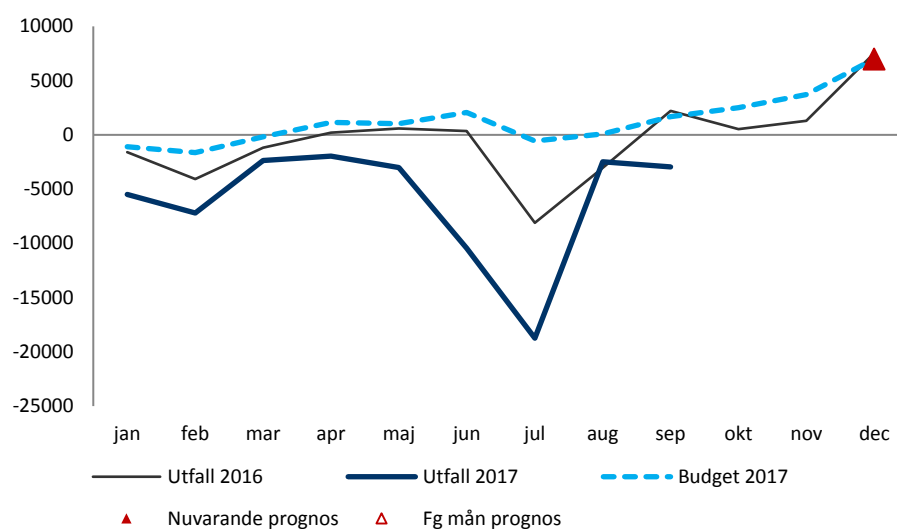
MÅNADSRAPPORT
september 2017

Innehållsförteckning

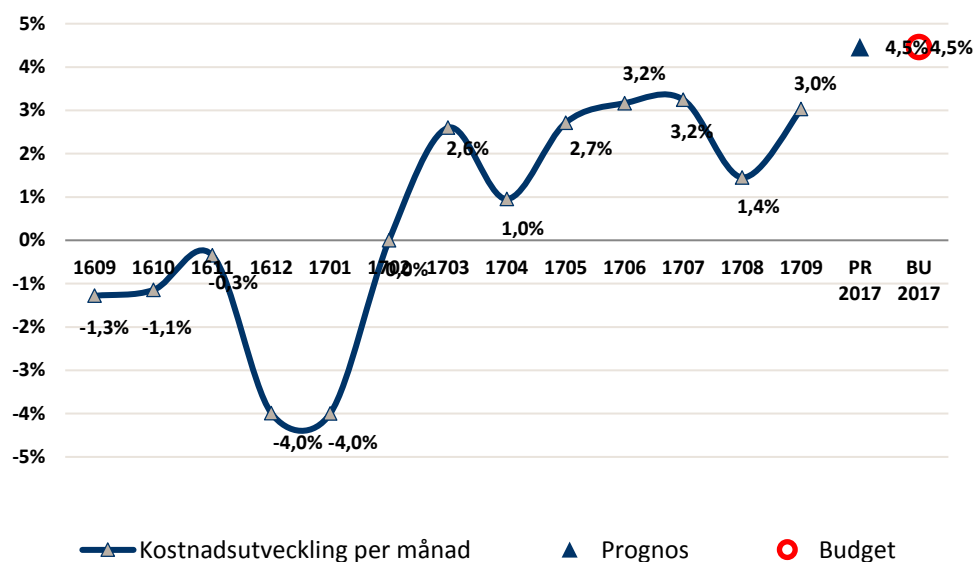
1.	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål.....	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter	4
2.3	Verksamhetsförändringar	4
2.3.1	Utveckling helårsarbeten	5
3.	Ekonomi	5
3.1	Resultatutveckling och prognos	5
3.1.1	Avvikelse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

1. Sammanfattning

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Det justerade resultatet för Locum AB till och med perioden 2017 uppgår till -3 mkr. Resultatet är 5 mkr lägre än budget och 5 mkr lägre än föregående års resultat. Intäkterna understiger budget med 9 mkr och jämfört med föregående år är intäkterna 6 mkr högre. Personalkostnaderna understiger budget med 13 mkr och understiger utfall 2016 med 4 mkr.

Rensat från ökningen av tillfälligt¹ inhyrd personal har kostnadsutvecklingen minskat med 0,8 % att jämföra med redovisad ökning.

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

I syfte att utveckla kundarbetet bildades 1 januari 2017 en ny enhet inom Förvaltningsavdelningen. Det nya kundområdet har ansvar för SLSO (Stockholms läns sjukvårdsområde), HSF (hälso- och sjukvårdsförvaltningen) och externa lokaler.

Patrik Emanuelsson har meddelat att han lämnar sin tjänst som VD för Locum AB. Patrik Emanuelsson kvarstår som VD t o m den 30 september 2017. Rekrytering av ny VD har påbörjats. Den 28 september utsågs Gunnel Forsberg till tf VD from 1 oktober.

Under våren 2017 gjordes förändringar i vissa stabs- och stödfunktioner inom Locum. Syftet med förändringen är att effektivisera stabsarbetet, förstärka säkerhetsarbetet och öka kvaliteten i ledningsarbetet. Förändringen innebär bl.a. att VD stab slås ihop med Affärsutveckling. För att öka kvaliteten i ledningsarbetet ingår vice VD och bolagsjurist i VD-funktionen. En ny enhet Säkerhet (inkl. funktionerna Beredskap och Brand) har bildats under VD. Den förändrade organisationen gäller fr.o.m. den 1 april 2017.

En justerad organisation träder i kraft den 1 oktober vilket främst påverkar förvaltningsavdelningen och affärsutveckling.

¹ Pga. de förestående fastighetsförsäljningarna har inhyrd personal ersatt tillsvidareanställda som sagt upp sig.

2.3.1 Utveckling helårsarbeten

Personalvolym/helårsarbeten Antal	Utfall 1709	Budget 1709	Avvik AC-BU 1709	Utfall 1609	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Helårsarbeten avtalad tid	280	290	-10	300	-6,7 %	280	290	-10	295

3. Ekonomi

3.1 Resultatutveckling och prognos

Resultaträkning Mkr	Utfall 1709	Budget 1709	Avvik AC-BU	Utfall 1609	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Förvaltningsarvode	86,0	85,0	1,0	83,0	3,6 %	115,0	113,0	2,0	111,0
Försäljningsintäkter	156,0	166,0	-10,0	153,0	2,0 %	221,0	226,0	-5,0	214,0
Övriga intäkter	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0 %	3,0	2,0	1,0	2,0
Verksamhetens intäkter	243,0	252,0	-9,0	237,0	2,5 %	339,0	341,0	-2,0	327,0
Personalkostnader	-181,0	-194,0	13,0	-185,0	-2,2 %	-245,0	-260,0	15,0	-249,0
Lokalhyra	-12,0	-12,0	0,0	-12,0	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	-15,0	-4,0	-11,0	-6,0	150,0 %	-22,0	-5,0	-17,0	-12,0
Övriga kostnader	-29,0	-35,0	6,0	-27,0	7,4 %	-40,0	-45,0	5,0	-35,0
Verksamhetens kostnader	-238,0	-246,0	8,0	-231,0	3,0 %	-324,0	-328,0	4,0	-314,0
Avskrivningar	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	0,0 %	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Nettokostnad	3,0	4,0	-1,0	4,0	-25,0 %	12,0	10,0	2,0	10,0
Finansnetto	-6,0	-2,0	-4,0	-2,0	200,0 %	-5,0	-3,0	-2,0	-3,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-3,0	2,0	-5,0	2,0		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	2,0	-5,0	2,0		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	2,0	-5,0	2,0		7,0	7,0	0,0	0,0

Verksamhetens intäkter till och med september uppgår till 243 mkr vilket är 9 mkr lägre än budgeterat. Jämfört mot budget består differensen i huvudsak av lägre intäkter från administrativa påslag i projekt på grund av lägre projektvolym² årets nio första månader.

² Delvis en konsekvens av uppbokning av upparbetat men ej fakturerat som gjordes i samband med bokslutet i Landstingsfastigheter Stockholm 2016.

Årets intäktsprognos är sänkt med 2 mkr på helårsbasis. Utfallet för intäkterna jämfört med föregående år har ökat med 6 mkr, förvaltningsarvodet och intäkter från tidskrivning har ökat men samtidigt har intäkter från administrativa påslag i projekt minskat.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar uppgår till 238 mkr, vilket är 8 mkr lägre än budget. Personalkostnaden är ca 13 mkr lägre än budgeterat. Det beror på att nyrekryteringar inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Kostnad för inhyrd personal överstiger budget med 11 mkr. Kostnaden för inhyrd personal ökar på grund av extra inhyrd personal för att täcka behoven vid vakanser. Personalkostnaderna har i prognosen för helåret sänkts med 15 mkr jämfört med budget. Däremot beräknas kostnaden för inhyrd personal öka med 17 mkr till 22 mkr. Jämfört med samma period 2016 är kostnaden för personal 4 mkr lägre. Övriga kostnader understiger budget med 6 mkr, vilket beror på lägre kostnader för konsultarvode IT tjänster. Prognosen för övriga kostnader är sänkt med 5 mkr jämfört med budget. Avskrivningar ligger i linje med budget och föregående år. Finansnettot per sista september är 6 mkr vilket är 4 mkr högre än föregående år. Ökningen beror på att basbeloppsuppräknings på pensionsskulden per 2017-12-31 beräknades till ca 3 mkr jämfört med 2016-12-31 då basbeloppsuppräknings beräknades till - 1 mkr.

3.1.1 Avvikelse – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU	AC-BU	AC-BU
	1709	1709	1709
Förvaltningsarvode	1,0		1,0
Försäljningsintäkter	-10,0		-10,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		13,0	13,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-11,0	-11,0
Övriga kostnader		6,0	6,0
Avskrivningar & Finansnetto		-4,0	-4,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-9,0	4,0	-5,0

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	-5,0		-5,0
Övriga intäkter	1,0		1,0
Personalkostnader		15,0	15,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		1,0	1,0
Inhyrd Personal		-17,0	-17,0
Övriga kostnader		5,0	5,0
Avskrivningar & Finansnetto		-2,0	-2,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-2,0	2,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1709	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb grad (%)	Ack total utgift 1709	Budget total utgift	Upparb grad totalt (%)
Maskiner / Inventarier / IT	0,3	4,5	4,5	0	7%	0,3	4,5	7%
Totalt investeringar	0	5	5	0	0	0	5	0

Investeringarna avser IT och kontorsinventarier.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Risikfaktorer	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 resultatkravet på 7 mkr kommer uppnås. Bl.a. så ser ledningen över tiddebiteringen.

Under våren genomfördes en mindre organisationsjustering som främst berörde VD-staben.

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

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
Oktober 2017

Innehållsförteckning

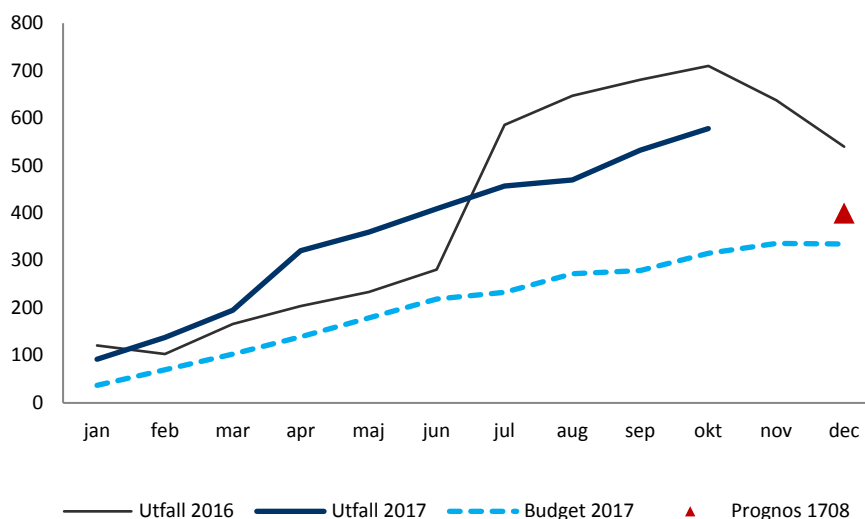
1.	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	5
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål.....	5
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	5
2.2	Produktion – fastigheter	5
2.3	Verksamhetsförändringar	6
3.	Ekonomi	7
3.1	Resultatutveckling och prognos	7
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	9
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	9
3.2	Investeringar	10
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	11
3.4	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter).....	12
4.	Ledningens åtgärder	13

1. Sammanfattning

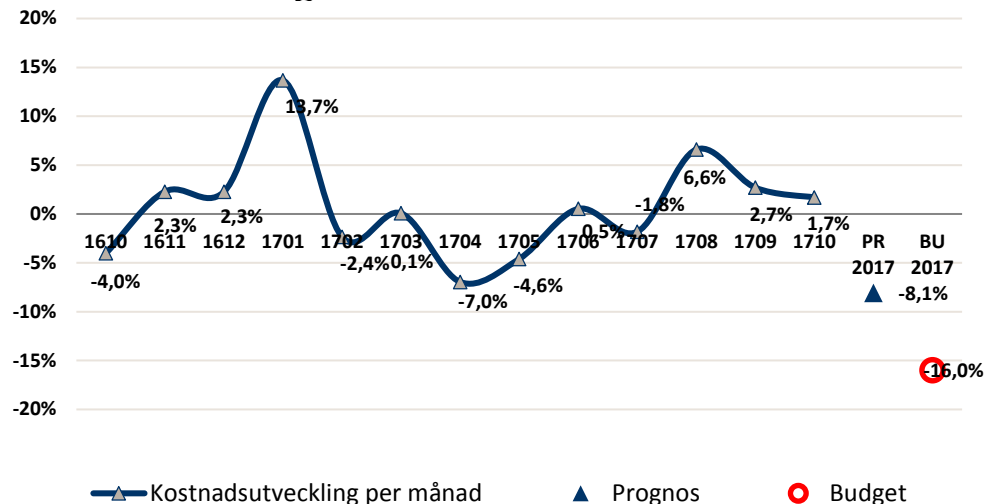
Resultatet för perioden uppgår till 578 mkr, vilket är 260 mkr högre än periodiserad budget.

Det är framförallt två poster som bidrar till det högre resultatet. Den fortsatt låga räntenivån samt avskrivningar/utrangeringar som inte realiserats. Utfallet för de finansiella kostnaderna och avskrivningarna är 89 respektive 81 mkr högre än periodiserad budget. En ytterligare inverkan på resultatet är en tilläggsköpeskilling på 42 mkr. Köpeskillingen härrör från en fastighetsförsäljning genomförd 2016. Tillkommande hyresavtal har även påverkat resultatet positivt. Årets prognos ligger fortsatt på 400 mkr.

Resultatutveckling



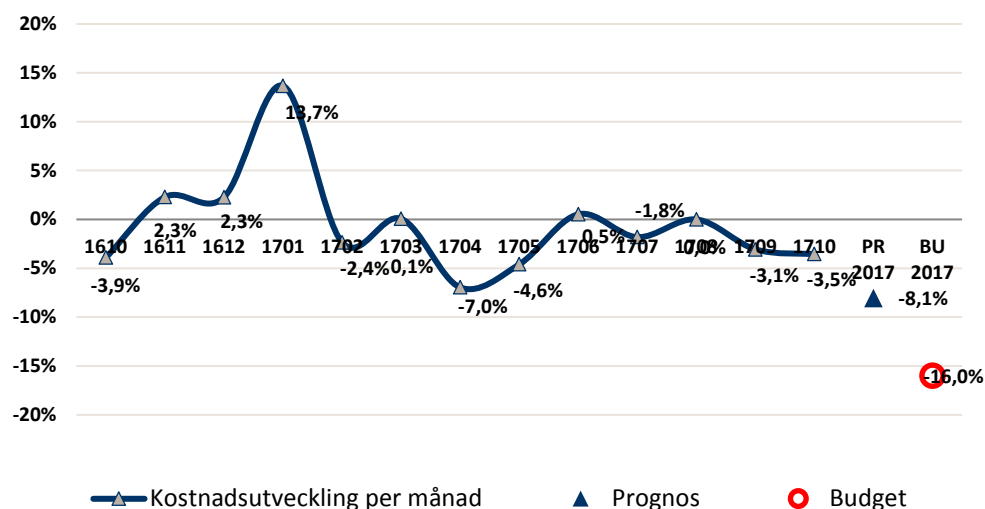
Kostnadsutveckling totalt



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 oktober är förvaltningskostnaderna som är 61 mkr högre hittills i år. Differensen beror bl.a. på en exploateringsavgift på 31 mkr till Huddinge kommun för ombyggnation av Hälsovägen samt en kostnadsföring av provisioner på Löwenströmska sjukhuset på 24 mkr.

Kostnadsutveckling exkl extraordinära kostnader



Rensat för de extraordinära utgifterna, exploateringsavgiften och provisioner Löwenströmska motsvarande totalt 55 mkr, så blir

kostnadsutvecklingen
- 3,5 % att jämföra med redovisade 1,5 %.

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

Huvudmål	Dimensions/Parameter			Mål 2017
		201710	201610	
	Löpande underhåll	106	104	160
	Investeringsvolym	2331	2262	4046
Ekonomi i balans				
	Avkastning på eget kapital	10 %	10 %	6 %
	Soliditet	25 %	26 %	30 %
	Resultat inkl ev reavinst	578	711	335

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall 2017-09-30	Utfall 2016-09-30	Mål 2017-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	92 %	90 %	93 %
Direktavkastning	11 %	12 %	10 %
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	7 %	7 %	6 %
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	66 %	52 %	100 %
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	58 %	65 %	100 %

Uthyrningsgraden uppgår till 92 %, vilket är något högre jämfört med 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 11,1 % för perioden. Avkastning på eget kapital exkl. reavinster (rullande tolv månader) uppgår till 6,9 %.

Upparbetsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 66,0 % av budget.

Upparbetsgraden på investeringar ligger på 57,6 % 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 1710	Budget 1710	Avvik AC- BU 1710	Ack utfall 1610	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR- BU	Boksl 2016
Interna hyresintäkter	1 817	1 796	21	1 754	3,6 %	2 187	2 173	14	2 087
Externa hyresintäkter	347	323	24	349	-0,7 %	414	387	27	425
Fastighetservice	271	248	23	257	5,3 %	297	292	6	341
Omställningsbidrag	106	125	-19	79	34,2 %	150	150	0	151
Övriga intäkter	25	3	22	12	111,7 %	21	4	17	18
Verksamhetens intäkter	2 565	2 495	70	2 451	4,7 %	3 070	3 006	64	3 022
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-217	-131	-86	-184	18,2 %	-274	-157	-117	-314
Mediakostnader	-283	-318	35	-282	0,4 %	-380	-391	11	-365
Drift och skötsel	-241	-278	37	-242	-0,4 %	-339	-337	-2	-316
Löpande underhåll	-106	-94	-12	-104	1,9 %	-181	-160	-21	-236
Övriga kostnader	-255	-235	-20	-272	-6,3 %	-279	-279	0	-367
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-1 102	-1 056	-46	-1 084	1,7 %	-1 453	-1 324	-129	-1 597
Omställningskostnader	-95	-114	19	-64	47,5 %	-137	-137	0	-133
Verksamhetens kostnader	-1 197	-1 170	-27	-1 148	4,3 %	-1 590	-1 461	-129	-1 731
Avskrivningar	-781	-862	81	-754	3,6 %	-1 002	-1 036	34	-904
Finansnetto	-56	-145	89	-85	-34,1 %	-125	-173	48	-98
Resultat före Reavinst	531	318	213	464	14,5 %	352	335	17	289
Reavinst	46	0	46	247	-81,2 %	48	0	48	251
Justerat resultat	578	318	260	711	-18,7 %	400	335	65	540

Periodens utfall för hyresintäkterna, både interna och externa, är 45 mkr över budget. Det högre utfallet beror på tillkommande hyresavtal som inte var aktuella vid budgeteringstillfället. Framför allt är det nytecknade externa hyreskontrakt som påverkar resultatet positivt. Den största är Ortho Spine cityakut och Ortho center som har tecknat nya kontrakt med ett utfall för perioden om totalt 7 mkr. För de interna hyresintäkterna är det framförallt tilläggshyrorna som ligger över budget. Totalt är utfallet för interna tilläggshyror 16 mkr över budget.

Periodens utfall för omställningsbidraget och omställningskostnaderna är 19 mnkr under, respektive över, periodiserad budget. Anledningen är att budgeten är periodiserad i lika stora tolfedelar då det är osäkert när under året kostnaderna infaller. Bidraget ska täcka de omställningskostnader som de strategiska investeringarna medför. I kostnaderna för omställningar ingår även avskrivningar med 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. Intäkten var inte budgeterad.

Förvaltningskostnaderna ligger över budget med 86 mkr. 24 mkr av dessa beror på en kostnadsföring av bl.a. provisorier på Löwenströmska sjukhuset. 12 mkr beror på tre avsättningar avseende pågående tvister samt 9 mkr 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 stora 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 4,1 mkr.

Mediakostnaderna är 35 mkr under budget, vilket är ett resultat av förmånligare kostnadsläge vad avser el och fjärrvärme mot vad som antagits vid budgetering. På ett antal sjukhus är budgeten periodiserad i lika stora tolfedelar vilket bidrar till att kommande utfall för november och december kan minska differensen mot budget något vid kallare väderlek. Även det pågående arbetet för att sänka energiförbrukningen har påverkat kostnadsposten positivt.

Även drift- och skötselkostnaden ligger under budget. En anledning till de lägre driftskostnaderna är nyteknade driftavtal där akut och felavhjälpanande underhåll ingår i den fasta månadskostnaden. Vidare har de kostnader som är budgeterade för snöröjning hittills 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. Därutöver tillkommer två bostadsrättsförsäljningar avseende lägenhet 119 på Mörbyhöjden i Danderyd samt lägenhet 168 på Infanterigatan i Solna.

Utfall för avskrivningarna ligger lägre än periodiserad budget till följd av att det i budget ligger 29 mkr i utrangeringar på S:t Görans sjukhus för september. Denna utrangering är aktuell först senare i höst. Rivning pågår. Ytterligare en förklaring till differensen är en strategisk investering (byggnad 52 på Danderyds sjukhus), som är budgeterad att aktiveras under 2017, men som nu är framflyttad. Därmed ligger kostnader för avskrivningar med i budget som senare inte infriats.

Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga. Periodens utfall ligger 89 mkr över periodiserad budget.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik AC-BU 1710	Kostnad Avvik AC-BU 1710	Resultat Avvik AC-BU 1710
<i>Interna hyresintäkter</i>	21,0		21,0
<i>Externa hyresintäkter</i>	23,5		23,5
<i>Fastighetservice</i>	22,5		22,5
<i>Omställningsbidrag</i>	-19,0		-19,0
Övriga intäkter	22,4		22,4
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-86,0	-86,0
Mediakostnader		35,0	35,0
Drift och skötsel		37,0	37,0
Löpande underhåll		-12,0	-12,0
Övriga kostnader		-20,0	-20,0
Omställningskostnader		19,0	19,0
Avskrivningar		81,0	81,0
Finansnetto		89,0	89,0
Reavinster	46,4		46,4
Summa avvikelse	116,8	143,0	259,8

Se kommentarer under avsnitt 3.1.

3.1.2 Avvikelser – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt Avvik PR-BU	Kostnad Avvik PR-BU	Resultat Avvik PR-BU
<i>Interna hyresintäkter</i>	13,8		13,8
<i>Externa hyresintäkter</i>	26,9		26,9
<i>Fastighetservice</i>	5,6		5,6
<i>Omställningsbidrag</i>	0,0		0,0
Övriga intäkter	17,3		17,3
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-117,4	-117,4
Mediakostnader		11,1	11,1
Drift och skötsel		-1,9	-1,9
Löpande underhåll		-20,5	-20,5
Övriga kostnader		-0,2	-0,2
Omställningskostnader		0,0	0,0
Avskrivningar		34,2	34,2
Finansnetto		48,4	48,4
Reavinster		48,0	48,0
Summa avvikelse	63,6	1,7	65,3

Hysesintäkterna justeras upp med 41 mkr i prognos 2. Höjningen är en följd av tillkommande hyresavtal, ökade parkeringsintäkter samt hyreshöjningar av befintliga avtal då hyresindexering inte låg med för alla sjukhus i budget.

Fastighetservice påverkas av ökade intäkter avseende försäljningsintäkter och minskade intäkter avseende FM tjänster. Netto ökar intäkterna med ca 6 mkr.

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

Förvaltningskostnaderna (bl.a. avseende kostnadsförda projektutgifter) ökar med ca 100 mkr i prognosen jämfört med budget.

Trots ett lägre utfall totalt för drift och skötsel gentemot periodiserad budget görs inga större förändringar i prognosen. Prognosen för akut underhåll har sänkts med 7 mkr till följd av det lägre utfallet. Däremot har bevakningskostnaderna ökat med 9 mkr¹ då det har uppkommit ett behov av att ha nattvaktare på ett flertal sjukhus. Ytterligare kostnader har tillkommit som inte var kända vid budgetering, varav de större är en fuktskada på Rosenlunds sjukhus, avloppsstammar på Handens sjukhus samt Nacka sjukhus som behöver åtgärdas.

Löpande underhåll har ökat med 21 mkr för att möta ett större behov.

Avskrivningarna är nedjusterade i prognos 2 och ligger 34 mkr lägre än budget. Finansnetto ligger 79 mkr över periodiserad budget. I prognosen är de finansiella kostnaderna nedjusterade som en följd av detta.

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1710	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	2 132	2 856	3 226	-370	66%
Ospecificerade objekt	200	539	820	-281	24%
Justeringspost	0	-195	0	-195	0%
Totalt investeringar	2 331	3 200	4 046	-846	58%

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm t o m oktober uppgår till 2 331 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2017:

¹ Detta kommer ses över för att bl.a. utreda det verkliga behovet.

- Nya behandlingsbyggnaden, Södersjukhuset
- Nya behandlingsbyggnaden, Danderyds sjukhus
- Ombyggnation av vårdavdelningar, Södersjukhuset
- Ny- och ombyggnation av operation, Huddinge sjukhus
- Strategisk fastighetsinvestering, Sollentuna sjukhus

Prognosen för 2017 ligger fortsatt på 3 200 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)	-110	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en lägre prognos 2017.
Ny- och ombyggnation av Södertälje Sjukhus	-60	Den högre produktionstakten under 2016 medför att prognosen för 2017 är lägre än budget.
St Göran vårdavdelningar och behandling	-230	På grund av bygglovsöverklagan och omtag har projektet senarelagts, vilket leder till en lägre prognos under 2017.
Ospec SI	-80	Budget avsedd för oförutsedda strategiska fastighetsinvesteringar har inte behövts i den utsträckning som budgeterats.
Ospec ÖI	-200	Justeringar i tidplaner medför ett lägre utfall än prognosticerat.
Summa	-680	

Anledningen till justeringsposten för i år är att vi bedömer att prognosen för de specificerade objekt totalt sett inte kommer att upparbetas. Vi kan inte i dagsläget ange exakt vilka projekt som kommer att avvika mot prognos.

Rådande konkurrensutsatta marknadsläge tillsammans med en prisutveckling som överstiger ursprungligen gjorda indexeringar, står investeringsobjekten 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.

För mer information gällande specificerade investeringsobjekt hänvisas till bifogad bilaga.

3.3 Analys och eventuella riskfaktorer

Se Locum AB.

3.4 Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)

Genomförda försäljningar:

Inga fastigheter har sålts under januari till oktober 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	Q4 2017 alt Q1 2018

Pågående försäljningar:

Fastigheterna Ingulv 1, Provröret 16, Riset 11, Husby 3:35 och del av 4:18 kommer att läggas ut till försäljning under kvartal 2. Avtalstecknande planeras under kvartal 4.

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

På grund av osäkerhet i tid avseende fenomförande av fastighetsförsäljningar prognostiseras inga reavinster.

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

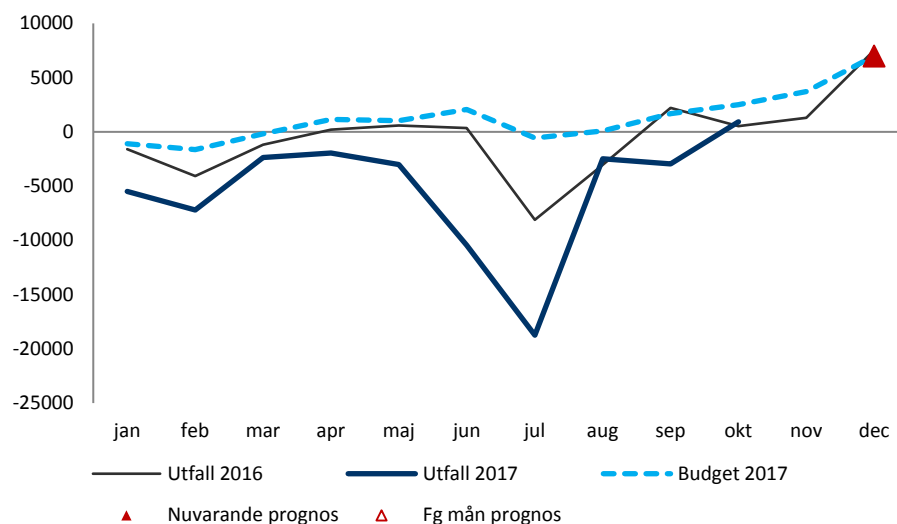
MÅNADSRAPPORT
oktober 2017

Innehållsförteckning

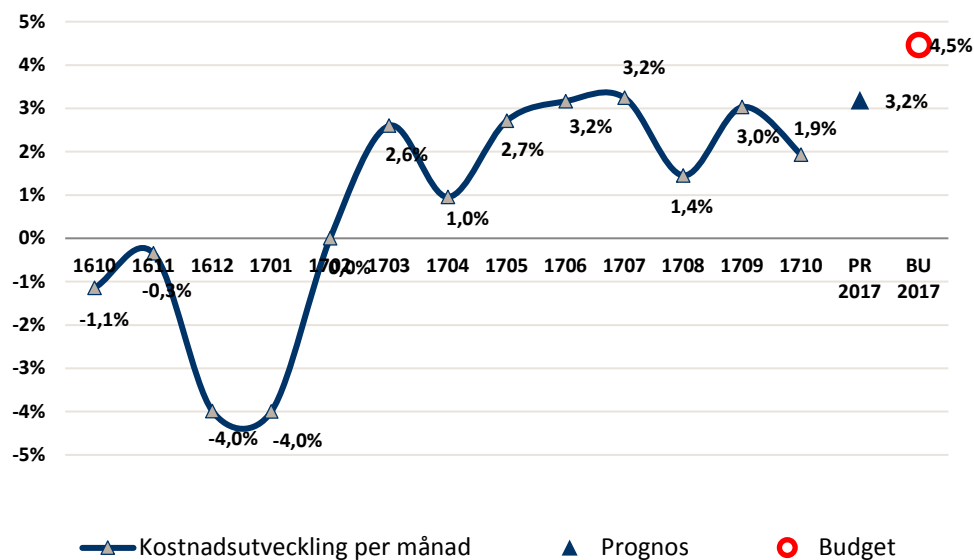
1.	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål.....	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter	4
2.3	Verksamhetsförändringar	4
2.3.1	Utveckling helårsarbeten	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.1	Avvikelse – periodens utfall.....	7
3.1.2	Avvikelse – prognostiserat resultat	8
3.2	Investeringar	8
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer.....	9
4.	Ledningens åtgärder	9

1. Sammanfattning

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Det justerade resultatet för Locum AB till och med oktober 2017 uppgår till 1 mkr. Resultatet är 2 mkr lägre än budget och oförändrat jämfört med föregående års resultat 1 mkr. Intäkterna understiger budget med 8 mkr och överstiger föregående år med 8 mkr. Personalkostnaderna understiger budget med 15 mkr och understiger utfallet 2016 med 6 mkr.

Rensat från ökningen av tillfälligt¹ inhyrd personal har kostnadsutvecklingen minskat med 0,3 % jämför med den redovisade minskningen på 1,9 %.

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

I syfte att utveckla kundarbetet bildades 1 januari 2017 en ny enhet inom förvaltningsavdelningen. Det nya kundområdet har ansvar för SLSO (Stockholms läns sjukvårdsområde), HSF (hälso- och sjukvårdsförvaltningen) och externa lokaler.

Från och med den 1 oktober är Gunnel Forsberg tillförordnad VD. Rekrytering av ny VD har pågår.

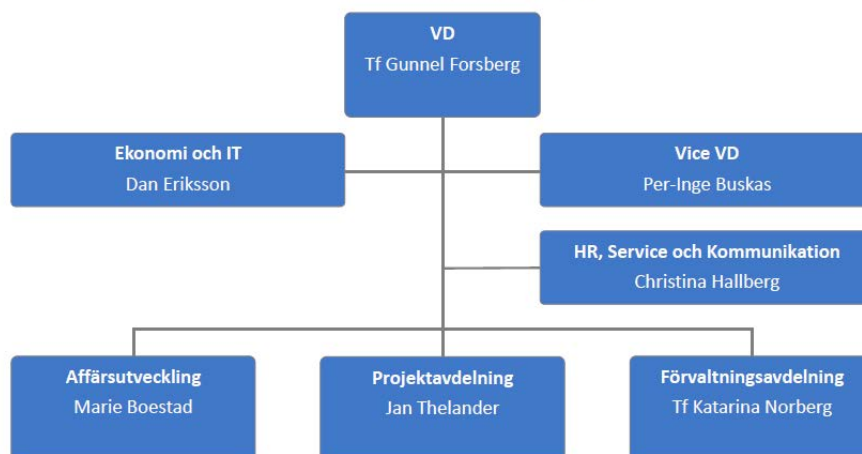
Under våren 2017 gjordes förändringar i vissa stabs- och stödfunktioner inom Locum. Den förändrade organisationen syftade till att effektivisera stabsarbetet, förstärka säkerhetsarbetet och öka kvaliteten i ledningsarbetet. Förändringen innebar bl.a. att VD stab slogs ihop med Affärsutveckling. För att öka kvaliteten i ledningsarbetet ingår vice VD och bolagsjurist i VD-funktionen. En ny enhet Säkerhet (inkl. funktionerna Beredskap och Brand) bildades under VD. Den förändrade organisationen gäller fr.o.m. den 1 april 2017.

En justerad organisation trädde i kraft den 1 oktober vilket främst påverkar förvaltningsavdelningen och affärsutveckling. Förvaltningsavdelningen har renodlas avseende bolagets förvaltningsområden. De enheter som tidigare hade stödjande funktioner för både förvaltning och projekt samt övriga enheter i bolaget har flyttats över till affärsutveckling.

¹ Pga. de förestående fastighetsförsäljningarna har inhyrd personal ersatt tillsvidareanställda som sagt upp sig.



Ledningsgrupp



2.3.1 Utveckling helårsarbeten

Personalvolym/helårsarbeten	Utfall	Budget	Avvik AC-BU	Utfall	Föränd %	Progn	Budget	Avvik	Boksl
Antal	1710	1710	1710	1610		2017	2017	PR-BU	2016
Helårsarbeten avtalad tid	278	290	-12	297	-6,4 %	280	290	-10	295

3. Ekonomi

Resultaträkning Mkr	Utfall 1710	Budget 1710	Avvik AC-BU	Utfall 1610	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Förvaltningsarvode	96,0	95,0	1,0	92,0	4,3 %	115,0	113,0	2,0	111,0
Försäljningsintäkter	176,0	185,0	-9,0	171,0	2,9 %	221,0	226,0	-5,0	214,0
Övriga intäkter	1,0	1,0	0,0	2,0	-50,0 %	3,0	2,0	1,0	2,0
Verksamhetens intäkter	273,0	281,0	-8,0	265,0	3,0 %	339,0	341,0	-2,0	327,0
Personalkostnader	-201,0	-216,0	15,0	-207,0	-2,9 %	-245,0	-260,0	15,0	-249,0
Lokalhyra	-14,0	-13,0	-1,0	-14,0	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	-17,0	-4,0	-13,0	-8,0	112,5 %	-22,0	-5,0	-17,0	-12,0
Övriga kostnader	-31,0	-39,0	8,0	-29,0	6,9 %	-40,0	-45,0	5,0	-35,0
Verksamhetens kostnader	-264,0	-273,0	9,0	-259,0	1,9 %	-324,0	-328,0	4,0	-314,0
Avskrivningar	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	0,0 %	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Nettokostnad	7,0	6,0	1,0	4,0	75,0 %	12,0	10,0	2,0	10,0
Finansnetto	-6,0	-3,0	-3,0	-3,0	100,0 %	-5,0	-3,0	-2,0	-3,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1,0	3,0	-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	1,0	3,0	-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	1,0	3,0	-2,0	1,0		7,0	7,0	0,0	0,0

3.1 Resultatutveckling och prognos

Verksamhetens intäkter till och med oktober uppgår till 273 mkr vilket är 8 mkr lägre än budgeterat. Jämfört mot budget består differensen i huvudsak av lägre intäkter från administrativa påslag i projekt på grund av lägre projektvolym² årets tio första månader. Årets intäktsprognos är sänkt med 2 mkr på helårsbasis. Utfallet för intäkterna jämfört med föregående år har ökat med 8 mkr. Förvaltningsarvodet och intäkter från tidskrivning i projekt har ökat, samtidigt har intäkter från administrativa påslag i projekt minskat.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar och finansnetto uppgår till 264 mkr, vilket är 9 mkr lägre än budget. Personalkostnaden är ca 15

² Delvis en konsekvens av uppbokning av upparbetat men ej fakturerat som gjordes i samband med bokslutet i Landstingsfastigheter Stockholm 2016.

mkr lägre än budgeterat. Det beror på att nyrekryteringar inte har utförts i den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Kostnad för inhyrd personal överstiger budget med 13 mkr. Kostnaden för inhyrd personal ökar på grund av extra inhyrd personal för att täcka behoven vid vakanser. Personalkostnaderna har i prognosen för helåret sänkts med 15 mkr jämfört med budget. Däremot beräknas kostnaden för inhyrd personal öka med 17 mkr till 22 mkr. Jämfört med samma period 2016 är kostnaden för personal 6 mkr lägre.

Övriga kostnader understiger budget med 8 mkr, vilket beror på lägre kostnader för konsultarvode IT tjänster. Prognosen för övriga kostnader är sänkt med 5 mkr jämfört med budget.

Avskrivningarna ligger i linje med budget och föregående år. Finansnettot per sista oktober är - 6 mkr, vilket är 3 mkr högre än föregående års utfall. Ökningen beror på att basbeloppsuppräknings på pensionsskulden per 2017-12-31 beräknades till ca 3 mkr jämfört med 2016-12-31 då basbeloppsuppräknings beräknades till -1 mkr.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	AC-BU	AC-BU	AC-BU
	1710	1710	1700
Förvaltningsarvode	1,0		1,0
Försäljningsintäkter	-9,0		-9,0
Övriga intäkter	0,0		0,0
Personalkostnader		15,0	15,0
Lokalhyra		-1,0	-1,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-13,0	-13,0
Övriga kostnader		8,0	8,0
Avskrivningar & Finansnetto		-3,0	-3,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-8,0	6,0	-2,0

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	-5,0		-5,0
Övriga intäkter	1,0		1,0
Personalkostnader		15,0	15,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		1,0	1,0
Inhyrd Personal		-17,0	-17,0
Övriga kostnader		5,0	5,0
Avskrivningar & Finansnetto		-2,0	-2,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-2,0	2,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1710	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb grad (%)	Ack total utgift 1709	Budget total utgift	Upparb grad totalt (%)
Maskiner / Inventarier / IT	0,3	4,5	4,5	0	7%	0,3	4,5	7%
Totalt investeringar	0	5	5	0	0	0	5	0

Investeringarna avser IT och kontorsinventarier. Återhållsamhet avseende IT- och kontorsinventarier speglas i utfallet.

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 de fastigheter Locum förvaltar. Den 17 februari lämnade ledningen in svar på landstingsdirektörens uppdrag att se över och föreslå effektiviseringar inom uppdraget.

Ledningen gör bedömningen att resultatkravet på 7 mkr kommer att uppnås. En översyn pågår av tiddebitering och timpriserna i projekten.

Under våren genomfördes en mindre organisationsjustering som främst berörde VD stab och under hösten har en justering genomförts mellan förvaltningsavdelningen och affärsutveckling.

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