

Dan Eriksson
Ekonomidirektör

08-123 175 78
dan.e.eriksson@sll.se

ANMÄLAN
2018-01-23 |


| Styrelsen för Locum AB

| Diariernr
| LOC 1701-0159

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

Ärendet

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



Gunnel Forsberg
Tillförordnad verkställande direktör

Bilagor

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

Delges
Akten

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
November 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	10
3.2	Investeringar	11
3.3	Analys och eventuella riskfaktorer	12
3.4	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter).....	12
4.	Ledningens åtgärder	13

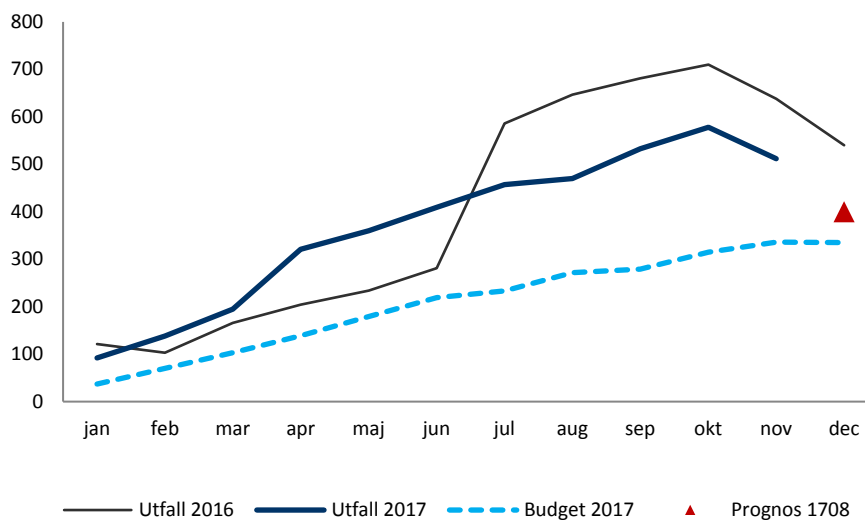
1. Sammanfattning

Resultatet för perioden uppgår till 512 mkr, vilket är 176 mkr högre än periodiserad budget.

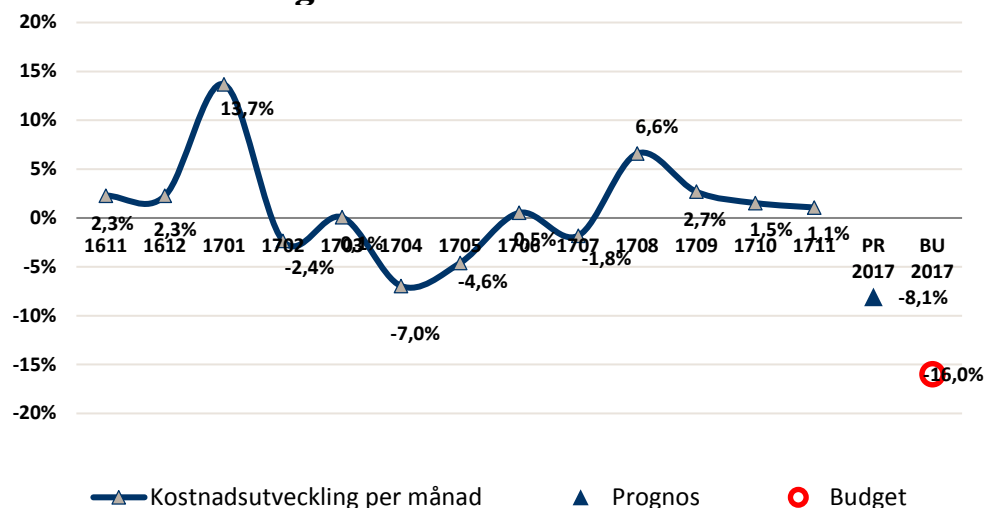
Det är framförallt två poster som bidrar till det högre resultatet. Den fortsatt låga räntenivån samt avskrivningar/utrangeringar som inte realiserats. Utfallet för de finansiella kostnaderna och avskrivningarna är 101 respektive 90 mkr högre än periodiserad budget. En ytterligare inverkan på resultatet 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



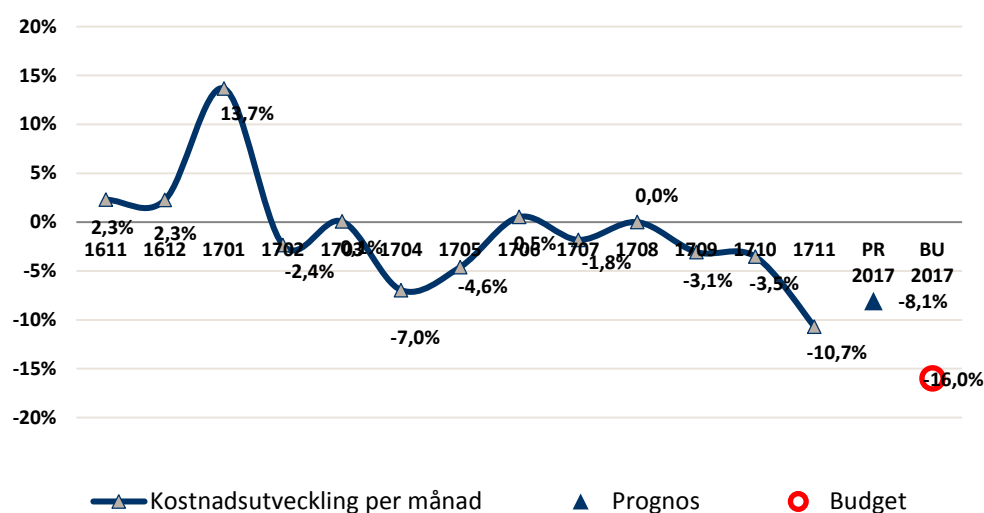
Kostnadsutveckling totalt



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 november är förvaltningskostnaderna som är 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. I november kostnadsfördes ca 104 mkr avseende ej aktiverbara projektutgifter.

Kostnadsutveckling exkl extraordinära kostnader



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

- 10,7 % att jämföra med redovisade 1,1 %.

2. Verksamhet

2.1 Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål

2.1.1 Övriga förvaltningar och bolag

Huvudmål	Dimensions/Parameter	201711		Mål
		201611	2017	
	Löpande underhåll	123	137	160
	Investeringsvolym	2829	2440	4046
Ekonomi i balans				
	Avkastning på eget kapital	9 %	8 %	6 %
	Soliditet	25 %	26 %	30 %
	Resultat inkl ev reavinst	512	638	335

2.2 Produktion – fastigheter

	Utfall	Utfall	Mål
	2017-11-30	2016-11-30	2017-12-31
Uthyrningsgrad strategiska fastigheter	92 %	90 %	93 %
Direktavkastning	10 %	11 %	10 %
Avkastning eget kapital (rullande 12 mån)	7 %	6 %	6 %
Upparbetningsgrad löpande underhåll, jmf med budget	77 %	68 %	100 %
Upparbetningsgrad investeringar, jmf med budget	67 %	70 %	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 10 % för perioden. Avkastning på eget kapital exkl. reavinster (rullande tolv månader) uppgår till 7 %.

Upparbetningsgraden löpande underhåll (inklusive energibesparande åtgärder) ligger på 77 % av budget.

Upparbetningsgraden på investeringar ligger på 67 % 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 1711	Budget 1711	Avvik AC- BU 1711	Ack utfall 1611	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR- BU	Boksl 2016
Interna hyresintäkter	1 999	1 985	14	1 923	3,9 %	2 187	2 173	14	2 087
Externa hyresintäkter	383	355	28	385	-0,4 %	414	387	27	425
Fastighetservice	296	270	26	290	2,2 %	297	292	6	341
Omställningsbidrag	119	137	-18	80	48,1 %	150	150	0	151
Övriga intäkter	26	4	22	13	93,3 %	21	4	17	18
Verksamhetens intäkter	2 823	2 750	73	2 691	4,9 %	3 070	3 006	64	3 022
Förvaltningskostnader (exkl omställn)	-340	-145	-196	-299	13,9 %	-274	-157	-117	-314
Mediakostnader	-313	-353	40	-311	0,8 %	-380	-391	11	-365
Drift och skötsel	-277	-307	30	-267	3,8 %	-339	-337	-2	-316
Löpande underhåll	-123	-118	-5	-137	-9,9 %	-181	-160	-21	-236
Övriga kostnader	-278	-257	-21	-304	-8,5 %	-279	-279	0	-367
Verksamhetens kostnader före omställningskostnader	-1 331	-1 179	-152	-1 316	1,1 %	-1 453	-1 324	-129	-1 597
Omställningskostnader	-108	-126	18	-64	68,1 %	-137	-137	0	-133
Verksamhetens kostnader	-1 439	-1 305	-134	-1 380	4,2 %	-1 590	-1 461	-129	-1 731
Avskrivningar	-859	-949	90	-829	3,6 %	-1 002	-1 036	34	-904
Finansnetto	-59	-160	101	-91	-35,3 %	-125	-173	48	-98
Resultat före Reavinst	466	337	129	391	19,3 %	352	335	17	289
Reavinst	46	0	46	247	-81,2 %	48	0	48	251
Justerat resultat	512	337	176	638	-19,7 %	400	335	65	540

Periodens utfall för hyresintäkterna, både interna och externa, är 42 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 7,5 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 18 mkr 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 196 mkr. 24 mkr av dessa avser kostnadsföring av bl.a. provisorier på Löwenströmska sjukhuset. 12 mkr avser tre avsättningar för 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 tolftedelar 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. I november har utgifter motsvarande 104 mkr kostnadsförts från SÖS respektive Södertäljes strategiska projekt. Utgifter som inte skall aktiveras.

Mediakostnaderna är 40 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 tolftedelar vilket bidrar till att kommande utfall för 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 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 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 kommer att bokföras i december. 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 lagts.

Finansnettot fortsätter utvecklas positivt tack vare att marknadsräntorna är fortsatt låga. Periodens utfall ligger 101 mkr över periodiserad budget.

3.1.1 Avvikelser – periodens utfall

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik AC-BU 1711	Avvik AC-BU 1711	Avvik AC-BU 1711
<i>Interna hyresintäkter</i>	14,4		14,4
<i>Externa hyresintäkter</i>	28,0		28,0
<i>Fastighetservice</i>	26,4		26,4
<i>Omställningsbidrag</i>	-18,0		-18,0
Övriga intäkter	22,0		22,0
Förvaltningskostnader (exkl omställn)		-195,5	-195,5
Mediakostnader		40,0	40,0
Drift och skötsel		30,0	30,0
Löpande underhåll		-5,3	-5,3
Övriga kostnader		-21,0	-21,0
Omställningskostnader		17,5	17,5
Avskrivningar		89,8	89,8
Finansnetto		101,0	101,0
Reavinster	46,4		46,4
Summa avvikelse	119,2	56,5	175,7

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
Interna hyresintäkter	13,8		13,8
Externa hyresintäkter	26,9		26,9
Fastighetservice	5,6		5,6
Omställningsbidrag	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 och avloppsstammar på Handens sjukhus.

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

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 1711	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	2 419	2 767	3 226	-459	75%
Ospecificerade objekt	410	539	820	-281	50%
Justeringspost	0	-106	0	-106	0%
Totalt investeringar	2 829	3 200	4 046	-846	70%

Investeringsutfallet för 2017 för Landstingsfastigheter Stockholm tom november uppgick till 2 829 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2017:

- 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 uppgår fortsatt till 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)	-121	Efter att budget 2017 beslutades har en mer detaljerad betalplan tagits fram, vilket ger en lägre prognos 2017.
Ny- och ombyggnation av Södertälje Sjukhus	-100	Den högre produktionstakten under 2016 medför att prognosen för 2017 är lägre än budget.
St Görans vårdavdelningar och behandling	-228	På grund av bygglovsöverklagan och omtag har projektet senarelagts, vilket leder till en lägre prognos under 2017.
Ospec SI	-81	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	-730	

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.

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 förutses 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 november 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	Q1 2018

Pågående försäljningar:

Fastigheterna Ingulv 1, Provröret 16, Riset 11, Husby 3:35 och del av 4:18 har lagts ut till försäljning under året. Avtalstecknande planeras under kvartal 4 -2017.

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

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

4. Ledningens åtgärder

Se Locum AB.

Locum AB

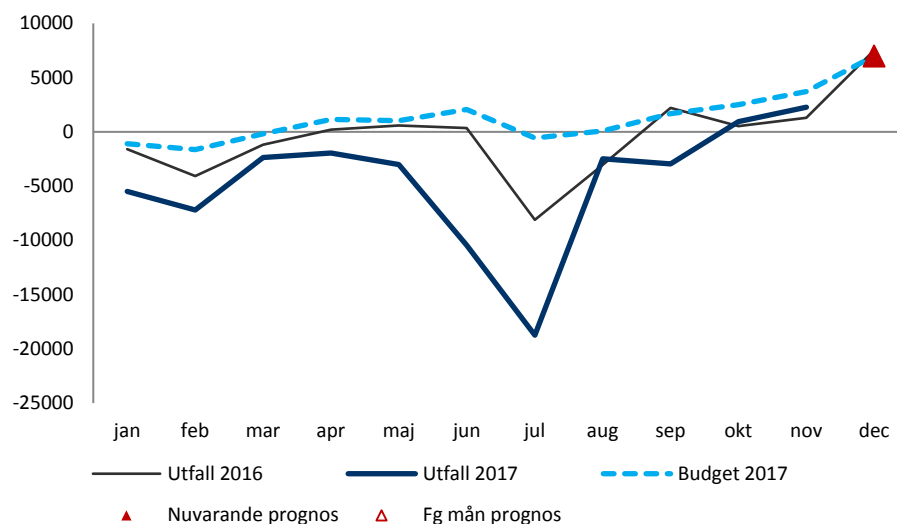
MÅNADSRAPPORT
November 2017

Innehållsförteckning

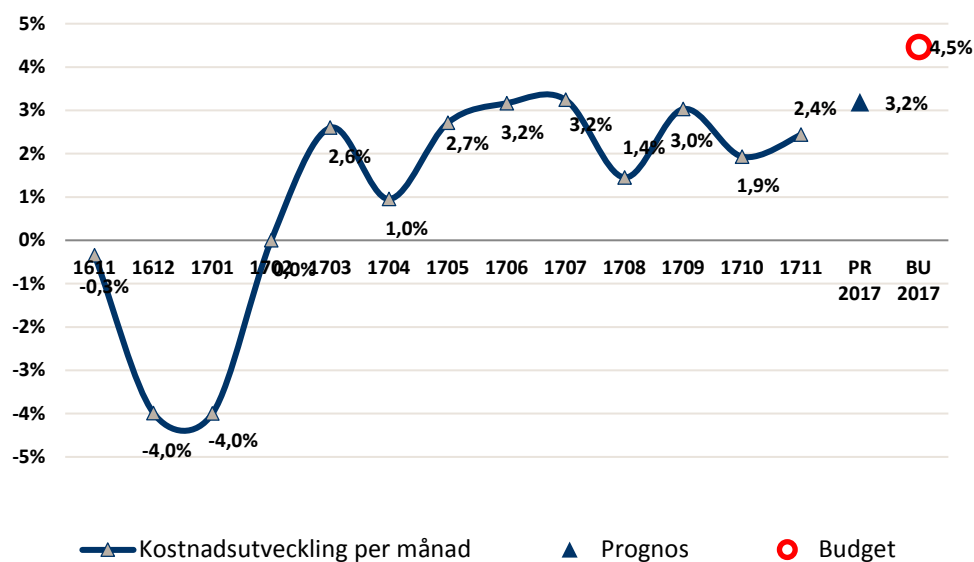
1.	Sammanfattning.....	3
2.	Verksamhet	4
2.1	Tillgänglighet och kvalitet samt övriga lokala mål.....	4
2.1.1	Övriga förvaltningar och bolag.....	4
2.2	Produktion – fastigheter	4
2.3	Verksamhetsförändringar	4
2.3.1	Utveckling helårsarbeten	5
3.	Ekonomi	6
3.1	Resultatutveckling och prognos	6
3.1.1	Avvikelse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

1. Sammanfattning

Resultatutveckling



Verksamhetskostnadsutveckling



Resultatet för Locum AB till och med november 2017 uppgår till 3 mkr. Resultatet är 1 mkr lägre än budget och 2 mkr högre jämfört med föregående års resultat. Intäkterna understiger budget med 5 mkr och överstiger föregående år med 11 mkr. Personalkostnaderna understiger budget med 15 mkr och understiger utfallet 2016 med 4 mkr.

Rensat från ökningen av tillfälligt¹ inhyrd personal uppgår den samlade kostnadsutvecklingen till 1,4 % jämför med den redovisade utvecklingen på 2,4 %.

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 VD är klar och styrelsen har utsett Anette Henriksson till ny VD för Locum. Hon beräknas tillträda sin VD tjänst i mars 2018.

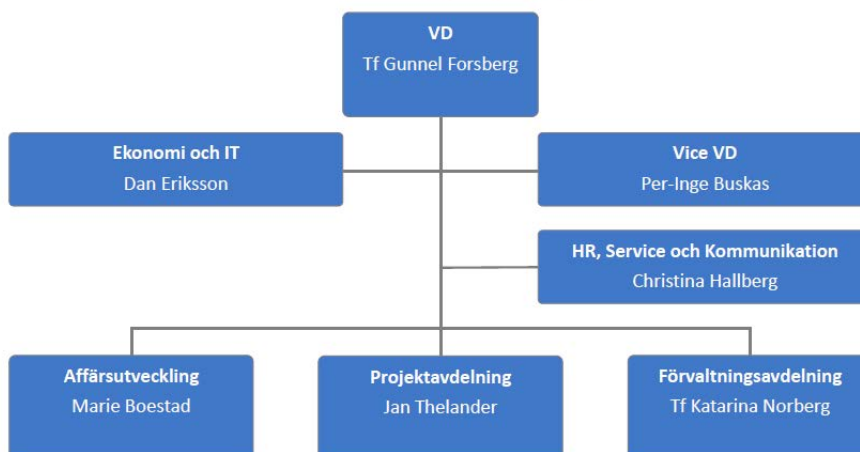
Under våren 2017 gjordes förändringar i vissa stabs- och stödfunktioner inom Locum. Den förändrade organisationen syftade till att effektivisera stabsarbetet, förstärka säkerhetsarbetet och öka kvaliteten i ledningsarbetet. Förändringen innebar bl.a. att VD stab slogs ihop med Affärsutveckling. För att 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 Antal	Utfall 1711	Budget 1711	Avvik AC-BU 1711	Utfall 1611	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Helårsarbeten avtalad tid	277	290	-13	296	-6,4 %	280	290	-10	295

3. Ekonomi

Resultaträkning Mkr	Utfall 1711	Budget 1711	Avvik AC-BU	Utfall 1611	Föränd %	Progn 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Boksl 2016
Förvaltningsarvode	105,0	104,0	1,0	102,0	2,9 %	115,0	113,0	2,0	111,0
Försäljningsintäkter	199,0	204,0	-5,0	190,0	4,7 %	221,0	226,0	-5,0	214,0
Övriga intäkter	1,0	2,0	-1,0	2,0	-50,0 %	3,0	2,0	1,0	2,0
Verksamhetens intäkter	305,0	310,0	-5,0	294,0	3,7 %	339,0	341,0	-2,0	327,0
Personalkostnader	-223,0	-238,0	15,0	-227,0	-1,8 %	-245,0	-260,0	15,0	-249,0
Lokalhyra	-15,0	-15,0	0,0	-15,0	0,0 %	-16,0	-16,0	0,0	-16,0
Öriga lokalkostnader	-1,0	-1,0	0,0	-2,0	-50,0 %	-1,0	-2,0	1,0	-2,0
Inhyrd personal	-20,0	-5,0	-15,0	-9,0	122,2 %	-22,0	-5,0	-17,0	-12,0
Övriga kostnader	-35,0	-42,0	7,0	-34,0	2,9 %	-40,0	-45,0	5,0	-35,0
Verksamhetens kostnader	-294,0	-301,0	7,0	-287,0	2,4 %	-324,0	-328,0	4,0	-314,0
Avskrivningar	-2,0	-2,0	0,0	-3,0	-33,3 %	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Nettokostnad	9,0	7,0	2,0	4,0	125,0 %	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	3,0	4,0	-1,0	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	4,0	-1,0	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	4,0	-1,0	1,0		7,0	7,0	0,0	0,0

3.1 Resultatutveckling och prognos

Verksamhetens intäkter till och med november uppgår till 305 mkr vilket är 5 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 elva första månader. Årets intäktsprognos är sänkt med 2 mkr på helårsbasis. Förvaltningsarvodet och intäkter från tidskrivning i projekt har ökat. Utfallet för intäkterna jämfört med föregående år har ökat med 11 mkr.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar och finansnetto uppgår till 294 mkr, vilket är 7 mkr lägre än budget. Personalkostnaden är 15 mkr lägre än budgeterat. Det beror på att nyrekryteringar inte har genomförts i

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

den utsträckning som beräknades vid budgettillfället. Kostnad för inhyrd personal överstiger budget med 15 mkr. Kostnaden 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 5 mkr lägre.

Övriga kostnader understiger budget med 7 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 november är - 6 mkr, vilket är 3 mkr lägre än föregående års utfall. Ökningen beror på att basbeloppsuppräknigen på pensionsskulden per 2017-12-31 beräknades till ca 3 mkr jämfört med 2016-12-31 då basbeloppsuppräknigen 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
	1711	1711	1700
Förvaltningsarvode	1,0		1,0
Försäljningsintäkter	-5,0		-5,0
Övriga intäkter	-1,0		-1,0
Personalkostnader		15,0	15,0
Lokalhyra		0,0	0,0
Övriga lokalkostnader		0,0	0,0
Inhyrd Personal		-15,0	-15,0
Övriga kostnader		7,0	7,0
Avskrivningar & Finansnetto		-3,0	-3,0
Lämnade/erhållna koncernbidrag kompensation		0,0	0,0
Ev ej analyserad restpost			0,0
Summa avvikelse	-5,0	4,0	-1,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling.

3.1.2 Avvikelse – prognostiserat resultat

Orsak, Mkr textkommentar	Intäkt	Kostnad	Resultat
	Avvik	Avvik	Avvik
	PR-BU	PR-BU	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 avvikelser	-2,0	2,0	0,0

Se förklaring till ovan differenser i avsnitt 3.1 Resultatutveckling

3.2 Investeringar

Investeringar Mkr	Årets utgift 1711	Prognos 2017	Budget 2017	Avvik PR-BU	Upparb grad (%)	Ack total utgift 1711	Budget total utgift	Upparb grad totalt (%)
Maskiner / Inventarier / IT	0,7	4,5	4,5	0	16%	0,7	4,5	16%
Totalt investeringar	0,7	4,5	4,5	0,0	0,2	0,7	4,5	0,2

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 har gjorts av tiddebitering och timpriserna i projekten och resulterat i en justerad prislista. De nya timpriserna träder i kraft den 1/12 2017 och bedöms ge positiv resultateffekt redan 2017.

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.