

Dan Eriksson
Ekonomidirektör

Diariernr
LOC 1801-0165

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

ANMÄLAN
2018-03-13

Styrelsen för Locum AB

Månadsrapport för januari-februari 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB

Ärendet

Anmälan av månadsrapport för Landstingsfastigheter Stockholm och Locum AB för januari-februari 2018.



Anette Henriksson
Verkställande direktör

Bilagor

1. Månadsrapport för februari 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm
2. Månadsrapport för februari 2018 för Locum AB

Delges
Akten

Landstingsfastigheter Stockholm

MÅNADSRAPPORT
Februari 2018

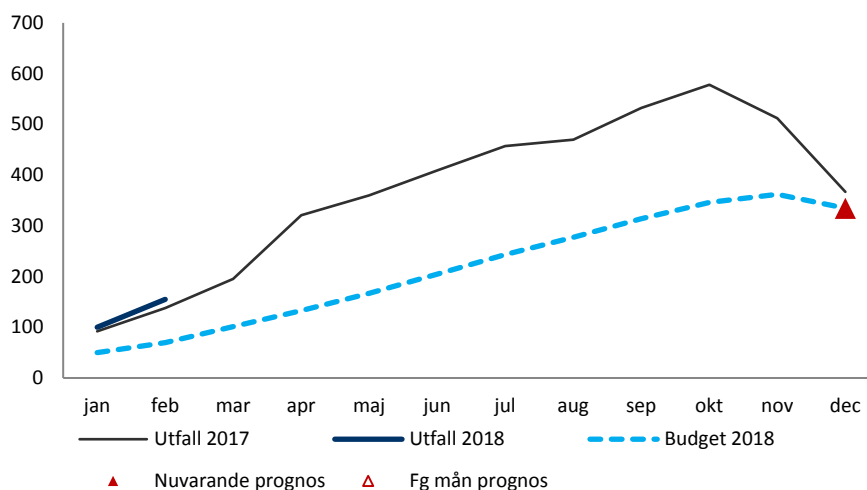
Innehållsförteckning

1.	Ekonomi	3
1.1	Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget	3
1.2	Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år	4
1.3	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans	4
2.	Investeringar	5
2.1	Prognos i jämförelse med årets budget	5
3.	Väsentliga händelser, risker och möjligheter	6
3.1	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)	6
4.	Ledningens åtgärder	7

1. Ekonomi

Resultat (mkr)	Utfall 1802	Budget 1802	Avvik AC-BU	Utfall 1702	Förändr. 1802- 1702	Prognos 2018	Budget 2018	Avvik PR-BU	Bokslut 2017
Hysesintäkter	435	439	-5	427	1,8%	2 640	2 640	0	2 607
Övriga intäkter	63	65	-2	54	17,3%	387	387	0	470
Verksamhetens intäkter	497	504	-6	480	3,6%	3 027	3027	0	3078
Verksamhetens kostnader	-186	-226	40	-187	-0,4%	-1 443	-1 443	0	-1 781
Kapitalkostnader	-156	-208	53	-159	-1,9%	-1 249	-1 249	0	-990
Resultat före realisationsresultat	155	70	86	135	15,4%	335	335	0	307
Realisationsresultat	0	0		3	-100,0%	0	0		60
Resultat*	155	70	86	138	12,6%	335	335	0	367

* Avser resultat före bokslutsdispositioner och skatt.



1.1 Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget

- Omställningskostnaderna uppgår till 1,4 mkr, vilket är 15 mkr under periodiserad budget. Avvikelsen beror på att budgeten är periodiserad i lika tolfedelar och kostnaderna uppstår mer utspritt under året.
- Det är ännu inget utfall för kostnadsförda projektutgifter. Budget för detta är 4 mkr per månad, därmed är utfallet 8 mkr under budget.
- Mediakostnader samt kostnader för drift och skötsel ligger 7 mkr under budget vardera.
- Avskrivningarna, med ett utfall för perioden på 152 mkr, ligger under budget med 36 mkr. Differensen beror på försening i

projekten samt att vissa projekt skrivs av med annan och längre avskrivningsperiod än budgeterat.

- De finansiella kostnaderna ligger även de under budget. Periodiserad budget är 21 mkr och utfallet ligger på 4 mkr. Vi har sänkt vår genomsnittsränta ytterligare sedan budgeteringstillfället. Aktuell snittränta är 1,1%.

1.2 Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

- Hyresintäkterna har ökat med 17 mkr, från 480 mkr 2017 till 497 mkr i år. De ökade intäkterna beror främst på nytillkomna ytor på Södertälje sjukhus som invigdes under 2017.

1.3 Prognos i jämförelse med budget

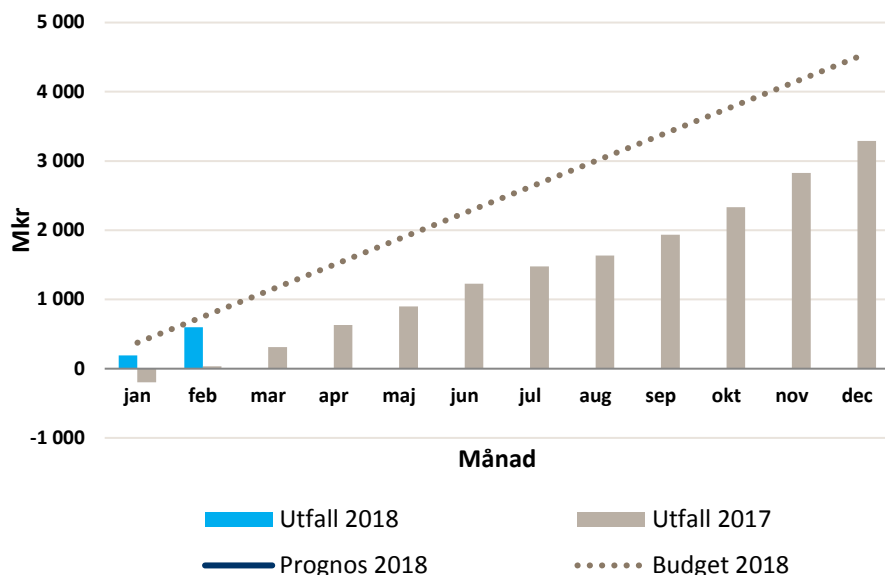
- Ny prognos kommer att presenteras i samband med tertialbokslutet april.

1.4 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Kommentar	Utfall 1802	Mål 2018	Mål 2019
Avkastning på eget kapital före reavinst	7%	6%	6%
Soliditet	23%	30%	30%
Kommentar	Utfall 1802	Budget 2018	Budget 2019
Resultat ink reavinst	155,4	334,9	334,9
Underhåll	13,0	200,0	200,0
Investeringsvolym	597,5	4 500,0	3 180,0
Summa	765,9	5 034,9	3 714,9

- Avkastningen på eget kapital avser rullande tolv.
- Soliditeten har sjunkit under en tid som en följd av LFS höga investeringsutgifter. Investeringarna genererar en högre belåning än tidigare.
- Löpande underhåll följer periodiserad budget.
- Upparbetad investeringsvolym motsvarar 13% av budget, vilket är 152 mkr under periodiserad budget.

2. Investeringar



2.1 Prognos i jämförelse med årets budget

Investeringar	Årets utgift	Prognos	Budget	Avvik	Upparb.grad
Mkr	1802	2018	2018	PR-BU	(%)
Specificerade objekt	584	4 002	3 218	784	18%
Ospecificerade objekt	13	1 231	1 282	-51	1%
Justeringspost	0	-733	0	-733	0%
Totalt investeringar	597	4 500	4 500	0	13%

Investeringsutfallet för 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm tom februari uppgick till 597 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2018: 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 2018 är oförändrat mot budget 4 500 mkr. Nedanstående projekt har de största individuella avvikelserna i år mot budget:

- Ny och Ombyggnation av Södertälje Sjukhus. Prognosen för 2018 avviker mot budget 2018 med +81 mkr. Det beror på att det varit problem med fördröjningar avseende byggplatsorganisation samt el-entreprenaden.

- DS Behandlingsbyggnad. Prognosen för 2018 överskrider budget 2018 med 174 mkr, vilket kan förklaras pga. tidigare förseningar nu upparbetas.
- SÖS Behandlingsbyggnad har en prognos för 2018 som överskrider budget 2018 med 253 mkr. Differensen beror på att behandlingsbyggnaden fick ett förnyat genomförandebeslut i dec 2017 där budgeten utökades med 298 mkr för projektet, varav merparten av dessa kommer att upparbetas under 2018.
- SÖS Försörjningskvarter har en prognos för 2018 som överskrider budget 2018 med 123 mkr. Förklaringen till detta är att Försörjningskvarteret fick en utökad budget på 68 mkr i dec 2017. Dessa 68 mkr kommer att upparbetas under 2018, vilket förklarar merparten av avvikelsen
- Sollentuna Vårdavdelningar och Entré har en prognos som överskrider budget 2018 med 79 mkr. Anledningen till detta är att en mer detaljerad tidplan har medfört en ökning av prognosen 2018.
- Nacka Vårdavdelningar: Prognosen för 2018 överskrider budget 2018 med 91 mkr, vilket beror på att det har skett en ändring av projektets omfattning och framdrift vilket har lett till en prognoshöjning för 2018.

3. Väsentliga händelser, risker och möjligheter

3.1 Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)

Genomförda försäljningar:

Inga fastigheter har sålts under 2018. Dock kommer en reavinst från en försäljning under 2016 påverka resultatet 2018.

Under 2016 genomfördes en reglering av fastighetsgränsen med Stockholms stad. Tilläggsköpeskilling från denna reglering väntas under kvartal 2. Regleringen skedde i samband med försäljningen av kvarteret Patienten till Vitartes AB.

Försäljningar 2016	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 100	Q1/2 2018

Under 2017 har två fastighetsförsäljningar genomförts, huvudblocket på Karolinska universitetssjukhuset, Solna Haga 4:18 (del av), samt Glaven 8

vid St Görans sjukhus. Beslutet om försäljningen av huvudblocket har skjutits fram till juni.

Tillträde för Glaven 8 kommer att ske tidigast april om inte taget beslut av LS överklagas.

Pågående försäljningar:

Fastigheterna Ingulv 1, Provröret 16, Riset 11 och Husby 3:35 ligger ute till försäljning. Avtalstecknande planeras under kvartal 2 2018.

Försäljningar 2018	Fastighetsbeteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Reavinst
Spånga	Ingulv 1	Familjecentral; BVC, MVC, förskola	SLSO: 54% Sthlm stad: 46%	Q2 2018	Q2 2018
Örnsberg	Provröret 16	Behandlingshem	Sthlm stad: 100%	Q2 2018	Q2 2018
Vita Bergen	Riset 11	Behandlingshem	Magelungens Behandlingscenter	Q2 2018	Q2 2018
Husby Gård	Husby 3:35	Bostad, lagerlokaler och äng	Privat	Q2 2018	Q2 2018

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

4. Ledningens åtgärder

Redovisas i månadsrapporten för Locum AB.

Locum AB

MÅNADSRAPPORT
Februari 2018

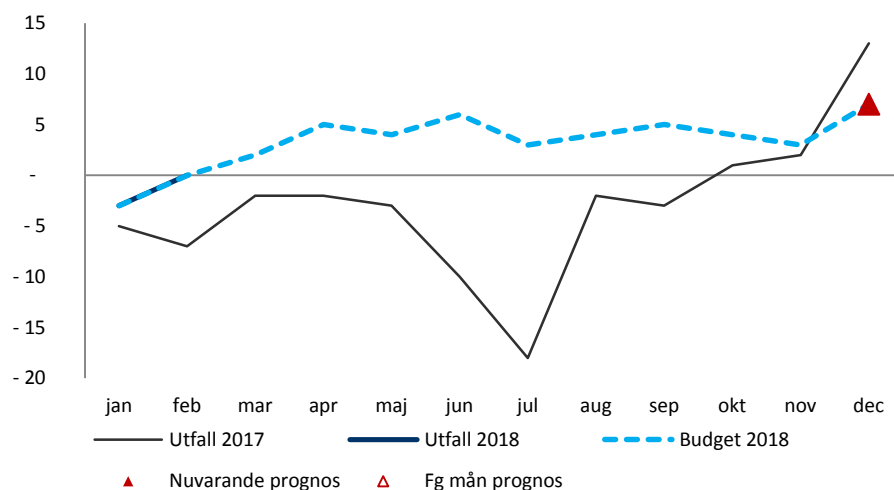
Innehållsförteckning

1.	Ekonomi	3
1.1	Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget	3
1.2	Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år	4
1.3	Prognos i jämförelse med budget.....	4
2.	Investeringar	4
2.1	Prognos i jämförelse med årets budget.....	4
3.	Bemanning	5
3.1	Avvikelse helårsarbeten och kostnadsutveckling i jämförelse med föregående år.....	5
3.2	Avvikelse helårsarbeten i jämförelse med periodiserad budget	5
3.3	Prognos helårsarbeten i jämförelse med budget.....	5
4.	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	6
5.	Ledningens åtgärder	6

1. Ekonomi

Locum AB

Resultat (mkr)	Utfall 1802	Budget 1802	Avvik AC-BU	Utfall 1702	Förändr. 1802-1702	Prognos 2018	Budget 2018	Avvik PR-BU	Bokslut 2017
Försäljning av fastighets-tjänster	54	56	-2	46	17,4%	342	342	0	338
Övriga intäkter	0	0		0		-2	-2	0	0
Verksamhetens intäkter	54	56	-2	46	17,4%	340	340	0	338
Bemanningskostnader	-3	-1	-2	-2	50,0%	-6	-6	0	-24
Lokal och fastighets-kostnader	-3	-3	0	-3	0,0%	-18	-18	0	-17
Övriga kostnader	-47	-51	4	-47	0,0%	-301	-301	0	-276
Verksamhetens kostnader	-53	-55	2	-52	1,9%	-325	-325	0	-317
Kapitalkostnader	-1	-1	0	-1	0,0%	-8	-8	0	-17
Justering pension mm.	0								9
Resultat*	0	0		-7	-100,0%	7	7	0	13



1.1 Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker från budget med 2 mkr vilket beror på att intäkterna för tidskrivning i projekt är något lägre än budgeterat.
- Bemanningskostnaderna är högre än budget med 2 mkr, vilket beror på bemanningsplanen där Locum väljer att ta in inhyrd personal istället för egen personal bl.a. på grund av förestående aviserade fastighetsförsäljningar av mindre sjukhus.
- Övriga kostnader påverkas också av bemanningsplanen där vakanser inte alltid ersatts med egen personal vilket ger lägre personalkostnader i förhållande till budget.

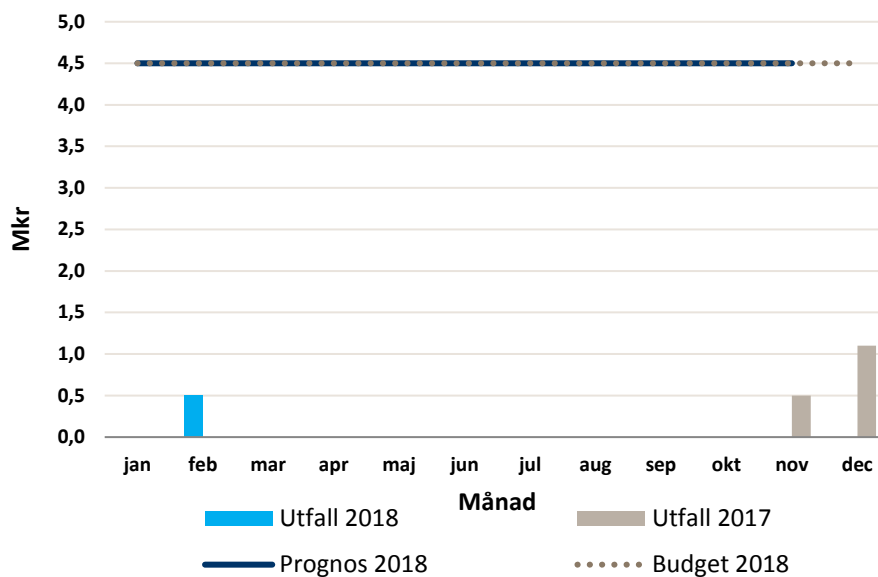
1.2 Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsplanering där Locum att ha inhyrd personal istället för egen.
- Försäljning av fastighetstjänster skiljer sig åt vilket beror dels på höjt timpris samt att investeringsprojekten har en bra framdrift.

1.3 Prognos i jämförelse med budget

- Ny prognos kommer att presenteras i samband med tertialbokslutet april.

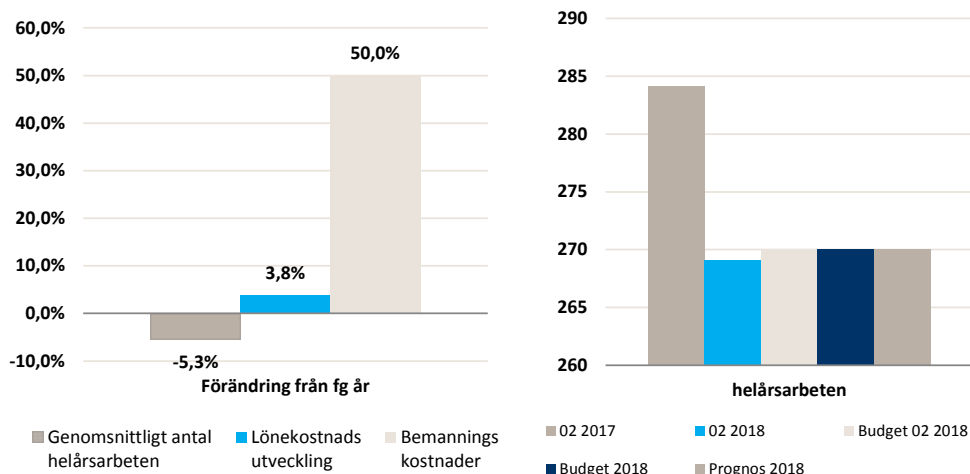
2. Investeringar



2.1 Prognos i jämförelse med årets budget

- Ny prognos kommer att presenteras i samband med tertialbokslutet april.

3. Bemanning



3.1 Avvikelse helårsarbeten och kostnadsutveckling i jämförelse med föregående år.

- Antalet helårsarbetare har minskat som en följd av bemanningsplanen där balans sker mellan att ha erforderlig personalstyrka för att driva projekt och förvaltning men inte skapa en övertalighet vid de aviserade fastighetsförsäljningarna.
- Lönekostnadsutveckling har ökat mycket till följd av en överhettad byggmarknad som driver lönerna uppåt för vissa strategiskt viktiga yrkesgrupper.
- Bemanningskostnaderna har ökat till följd av att vissa tjänster inte ersätts med egen personal utan istället har inhyrd köpts in för att täcka personalbehovet.

3.2 Avvikelse helårsarbeten i jämförelse med periodiserad budget

- Ingen avvikelse.

3.3 Prognos helårsarbeten i jämförelse med budget

- Ny prognos kommer att presenteras i samband med teritrialbokslutet april.

4. Väsentliga händelser, risker och möjligheter

Den höga personalomsättningen under 2017 kommer delvis påverka verksamhetsåret. Kompetensöverföring och kompetensglapp kan bidra till att vissa mål i ex. vis verksamhetsplaner senareläggs. Omfattande utbildningsbehovskartläggning genomförs därför under året.

Pensionsskuldens utveckling kan under vissa förutsättningar påverka att resultatkravet inte uppnås.

De nya timpriserna för bl.a. projektledare som beslutades 2017 kommer ge högre intäkter under året .

5. Ledningens åtgärder

Ledningen fokuserar på Locums kärnuppdrag – att genomföra de strategiska fastighetsinvesteringarna samt att säkra driften i de fastigheter Locum förvaltar.

Ledningen gör bedömningen att resultatkravet på 7 mkr kommer att uppnås

Ny VD, Anette Henriksson, tillträder 1/3 2018.

Ny IT-chef kommer börja den 5/3 2018.

Den 1/3 2018 kommer ansvaret för de strategiska fastighetsinvesteringarna övergå till Locum AB enligt beslut i landstingsfullmäktige.

I övrigt arbetar ledningen efter de affärs- och verksamhetsplaner som fastställts inför 2018.