

Dan Eriksson  
Ekonomidirektör

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

## BESLUT

2018-04-24 Projektnr:

Styrelsen för Locum AB

sid 1 av 2  
Diariernr  
LOC 1801-0165

# Månadsrapport januari – mars 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholms

## Ärendet

I ärendet redovisas månadsrapport januari – mars 2018 för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholms.

## Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att godkänna månadsrapport januari – mars för Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm .



Anette Henriksson  
Verkställande direktör

### Bilagor

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

Delges  
Akten

## BESLUT

2018-04-24 Projektnr:

Styrelsen för Locum AB

### Bakgrund

Landstinget beslutade hösten 2002 om förändrad kapitalstruktur för Landstingsfastigheter Stockholm. Beslutet innebar bl.a. att låneportföljen i Landstingsfastigheter Stockholm har fått en marknadsanpassad struktur med marknadsmässiga räntebindingstider.

Locum AB:s styrelse skall minst en gång varje år besluta om bolagets "Riktlinjer för Locum AB's och Landstingsfastigheter Stockholms finansiella verksamheter".

Riktlinjerna följer i tillämpliga delar finanspolicy och finansiella riktlinjer för Stockholm läns landsting daterade 2018-01-08 (LS 2017-0949/0950). Landstingsfullmäktige skall årligen besluta om uppdatering av finanspolicy och finansiella riktlinjer. Landstingsfullmäktige beslutade 2018-03-13 om finanspolicy och finansiella riktlinjer för 2018.

Inga förändringar föreslås inför 2018.

Locum AB

**MÅNADSRAPPORT**  
**Mars 2018**

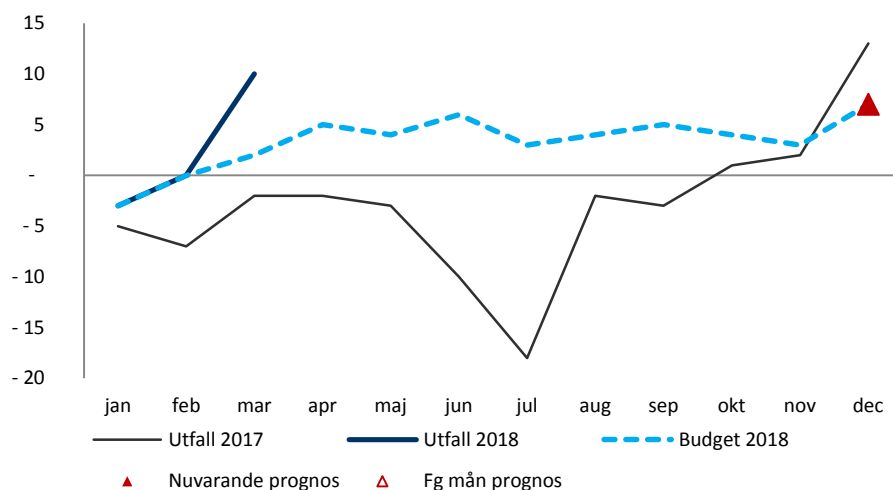
**Innehållsförteckning**

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.....	6
4.	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	6
5.	Ledningens åtgärder .....	6

# 1. Ekonomi

## Locum AB

Resultat (mkr)	Utfall 1803	Budget 1803	Avvik AC-BU	Utfall 1703	Förändr. 1803-1703	Prognos 2018	Budget 2018	Avvik PR-BU	Bokslut 2017
Försäljning av fastighets-tjänster	93	86	7	78	19,2%	342	342	0	338
Övriga intäkter	0	1	-1	0		-2	-2	0	0
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>93</b>	<b>87</b>	<b>6</b>	<b>78</b>	<b>19,2%</b>	<b>340</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>338</b>
Bemanningskostnader	-5	-2	-3	-4	25,0%	-6	-6	0	-24
Lokal och fastighets-kostnader	-4	-4	0	-4	0,0%	-18	-18	0	-17
Övriga kostnader	-72	-76	4	-71	1,4%	-301	-301	0	-276
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-81</b>	<b>-82</b>	<b>1</b>	<b>-79</b>	<b>2,5%</b>	<b>-325</b>	<b>-325</b>	<b>0</b>	<b>-317</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>
Justering pension mm.	0								9
<b>Resultat*</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>-2</b>	<b>-600,0%</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>13</b>



### 1.1 Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget

- Försäljning av fastighetstjänster avviker från budget med 7 mkr vilket beror på att intäkterna för tidskrivning i projekt och O8 påslaget är högre än budgeterat.
- Bemanningskostnaderna är högre än budget med 3 mkr, vilket beror på bemanningsstrategin där Locum förnärvarande 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 bemanningsstrategin där vakanser inte alltid ersätts med egen personal vilket ger lägre personalkostnader i förhållande till budget.

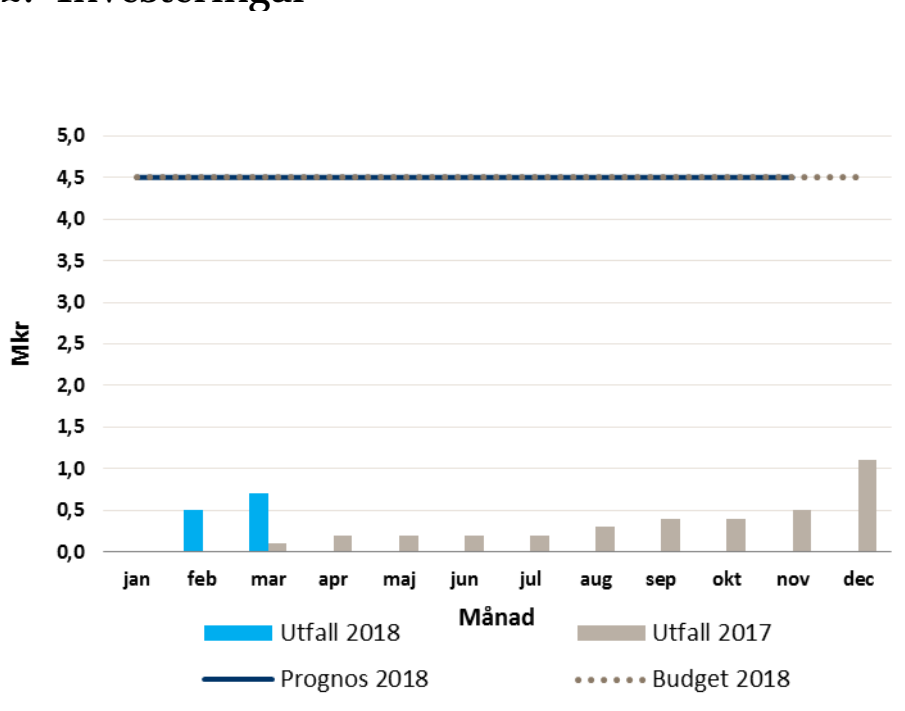
## 1.2 Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år

- Bemanningskostnaderna hänger samman med den bemanningsstrategi där Locum väljer 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.

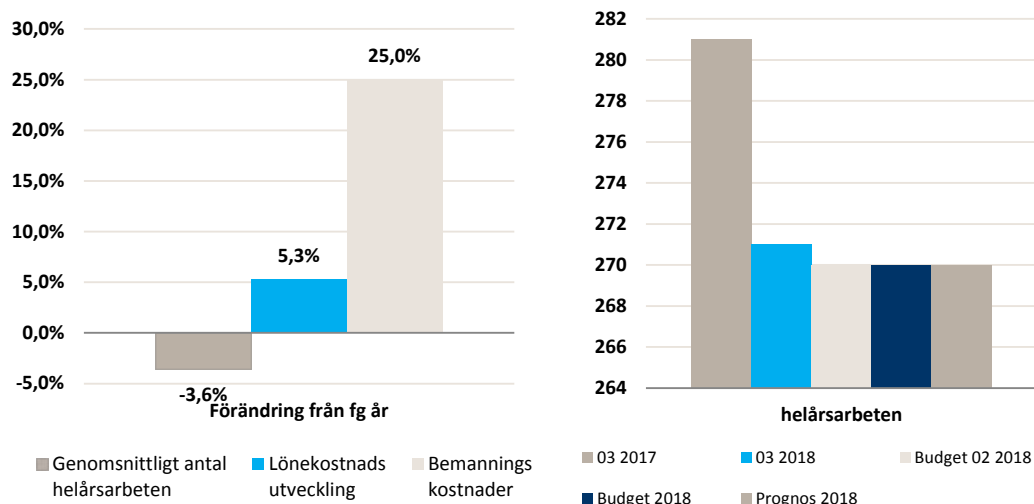
## 2. Investeringar



### 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 bemanningsstrategin där balans sker mellan att ha erforderlig personalstyrka för att driva projekten och förvaltningen men inte skapa en övertalighet relaterat till 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 teritallbokslutet 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 hösten 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

Arbete pågår med förberedelser inför GDPR 25/5.

Ny VD, Anette Henriksson, tillträdde den 1/3 2018.

Ny IT-chef, Daniel Meurk, tillträdde den 5/3 2018.

Den 1/3 2018 gick ansvaret för de strategiska fastighetsinvesteringarna över till Locum AB enligt beslut i landstingsfullmäktige 13/2 2018.

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



## Landstingsfastigheter Stockholm

# **MÅNADSRAPPORT** **Mars 2018**

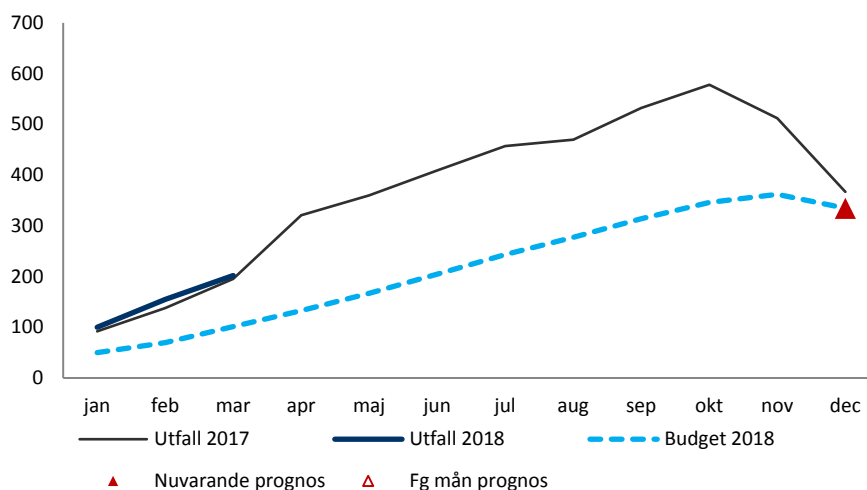
**Innehållsförteckning**

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.....	5
1.4	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans .....	5
2.	Investeringar .....	6
2.1	Prognos i jämförelse med årets budget.....	6
3.	Väsentliga händelser, risker och möjligheter.....	7
3.1	Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter).....	7
4.	Ledningens åtgärder .....	8

## 1. Ekonomi

Resultat (mkr)	Utfall 1803	Budget 1803	Avvik AC-BU	Utfall 1703	Förändr. 1803-1703	Prognos 2018	Budget 2018	Avvik PR-BU	Bokslut 2017
Hysesintäkter	660	659	1	636	3,7%	2 640	2 640	0	2 607
Övriga intäkter	93	97	-4	92	1,4%	387	387	0	470
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>753</b>	<b>756</b>	<b>-3</b>	<b>728</b>	<b>3,4%</b>	<b>3 027</b>	<b>3 027</b>	<b>0</b>	<b>3 078</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-315</b>	<b>-342</b>	<b>27</b>	<b>-295</b>	<b>6,7%</b>	<b>-1 443</b>	<b>-1 443</b>	<b>0</b>	<b>-1 781</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>-236</b>	<b>-312</b>	<b>77</b>	<b>-244</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-1 249</b>	<b>-1 249</b>	<b>0</b>	<b>-990</b>
<b>Resultat före realisationsresultat</b>	<b>202</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>189</b>	<b>7,3%</b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>307</b>
Realisationsresultat	0	0		6	-100,0%	0	0		60
<b>Resultat*</b>	<b>202</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>195</b>	<b>3,7%</b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>367</b>

\* Avser resultat före bokslutsdispositioner och skatt.



### 1.1 Avvikelse utfall i jämförelse periodiserad budget

#### Övriga intäkter

- Omställningsbidraget uppgår till 2,8 mkr, vilket är 26 mkr under periodiserad budget på 29 mkr. Avvikelsen beror på att budgeten är periodiserad i lika tolfedelar och kostnaderna uppstår utspritt under året.
- Försäljningsintäkter för 80-projekt och FM-tjänster ligger i motsats till omställningskostnaderna över periodiserad budget med totalt 13 mkr. Dessa poster är svärbudgeterade och är försiktigt lagda.
- Intäkter för inhyrda lokaler har ett utfall på 22 mkr, vilket är 6 mkr över periodiserad budget på 16 mkr.

#### Verksamhetens kostnader

- Förvaltningskostnaderna ligger under budget med 34 mkr, utfallet är 38 mkr jämfört med periodiserad budget om 72 mkr. De låga kostnaderna förklaras av det hittills låga utfallet på omställningskostnader samt att det ännu inte är något utfall för eventuella kostnadsförda projektutgifter. Budget för dessa projektutgifter är 4 mkr per månad, därmed är utfallet 16 mkr under budget.
- Kostnaderna för fastighetsservice har ett utfall på 42 mkr, vilket är 8 mkr högre än periodiserad budget om 34 mkr. De ökade kostnaderna är en följd av ökad försäljning.

#### Kapitalkostnader

- Avskrivningarna, med ett utfall för perioden på 229 mkr, ligger under periodiserad budget med 52 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 31 mkr och utfallet ligger på 7 mkr. Låneportföljens genomsnittsränta har sänkts sedan budgeteringstillfället. Aktuell snittränta är 1,1 %.

### **1.2 Avvikelse utfall i jämförelse med motsvarande period föregående år**

- Hyresintäkterna har ökat med 24 mkr för perioden, från 636 mkr 2017 till 660 mkr i år. 14 mkr av de ökade intäkterna beror på nytillkomna ytor på Södertälje sjukhus som invigdes i april 2017. Resterande del avser flera mindre tillkommande kontrakt samt en hyresreduktion under 2017 på Karolinska i Solna.
- Kostnaderna för drift och skötsel har ökat med 19 mkr mot samma period 2017. De högre kostnaderna beror till största delen på ökade parkeringskostnader i samband inkörning av ny leverantör, skador i samband med kraftigt regn som uppstod på Danderyds sjukhus sommaren 2016 samt tillkommande bevakningskostnader på sjukhusen. Från och med sommaren 2017 har fler sjukhus nattvaktare än tidigare.
- Även Mediakostnaderna har ökat i år, från 96 mkr för perioden 2017 till 103 mkr 2018. Total ökning på 7 mkr. Det är framför allt tillkommande elkostnader för NKS om totalt 2 mkr per månad som påverkar differensen.
- Förvaltningskostnaderna var högre för 2017 vilket beror på att omställningskostnaderna hade en högre upparbetning.

### 1.3 Prognos i jämförelse med budget

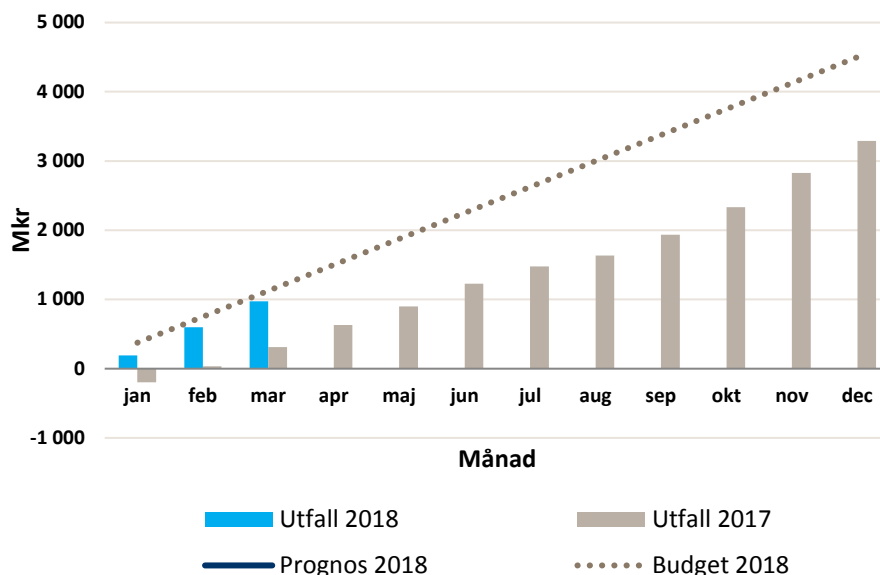
- Ny prognos kommer att presenteras i samband med tertialbokslutet april.

### 1.4 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall 1803	Mål 2018	Mål 2019
	Avkastning på eget kapital före reavinst	6,3	6%	6%
	Soliditet	22,5	30%	30%
Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall 1803	Budget 2018	Budget 2019
	Resultat ink reavinst	202,5	334,9	334,9
	Underhåll	27,7	200,0	200,0
	Investeringsvolym	975,3	4 500,0	3 180,0
<b>Summa</b>	<b>Summa</b>	<b>1 205,5</b>	<b>5 034,9</b>	<b>3 714,9</b>

- 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 ligger 4 mkr över periodiserad budget vilken för mars är 25 mkr.
- Upparbetad investeringsvolym motsvarar 22% av budget, vilket är 150 mkr under periodiserad budget.

## 2. Investeringar



### 2.1 Prognos i jämförelse med årets budget

Investeringar Mkr	Årets utgift 1803	Prognos 2018	Budget 2018	Avvik PR-BU	Upparb.grad (%)
Specificerade objekt	957	3 989	3 218	771	30%
Ospecificerade objekt	19	1 231	1 282	-51	1%
Justeringspost	0	-720	0	-720	0%
<b>Totalt investeringar</b>	<b>975</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>	<b>0</b>	<b>22%</b>

Investeringsutfallet för 2018 för Landstingsfastigheter Stockholm tom mars uppgick till 975 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2018: nya behandlingsbyggnaden vid Danderyds Sjukhus och 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. För redogörelse kring projekt som har de största individuella avvikelserna i år mot budget, se investeringsbilagan.

### 3. Väsentliga händelser, risker och möjligheter

#### 3.1 Fastighetsförsäljningar (exkl bostadsrätter)

##### Genomförda försäljningar:

Inga fastigheter har sålts under januari till mars 2018.

Under 2017 har två fastighetsförsäljningar genomförts, huvudblocket på Karolinska universitetssjukhuset, Solna Haga 4:18 (del av), samt Glaven 8 vid St Görans sjukhus. Försäljningen av Glaven 8 förväntas slutföras i april 2018.

Under 2016 genomfördes en reglering av fastighetsgränsen med Stockholms stad. Tilläggsköpeskilling från denna reglering väntas under kvartal 2 2018. Regleringen skedde i samband med försäljningen av kvarteret Patienten till Vitartes AB.

Försäljningar 2016/2017	Fastighetsbeteckning	Kommentar	Verksamhet	Reavinst Mkr	Bokförs
Kvarteret Patienten	Före detta del av 4:18	Kommungränsavtal med Sthlm Stad	Mark	ca 100	Q1/2 2018
Stadshagsgården	Glaven 8			ca 220	April 2018

##### 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 Gärd	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.