

Fastighets- och
servicenämnden

Månadsrapport per september 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten

Ärendebeskrivning

Månadsrapport per september 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande

Månadsrapport per september 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten.

Styrelsebeslut Locum AB 2019-12-11 – Ärende 06

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås besluta att godkänna månadsrapport per september 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Från och med 1 januari 2019 innehåller rapporteringen fastighetsverksamheten i den nya fastighets- och servicenämnden (FSN), dvs Landstingsfastigheter Stockholm och Nya Karolinska Solna (NKS).

Landstingsfastigheter Stockholm, LFS:

Resultatet i LFS för perioden uppgår till 489 mnkr mot budgeterade 303 mnkr, vilket är 186 mnkr högre än periodiserad budget. Intäkterna har ökat med 111 mnkr jämfört med budget. Det beror på en försiktig budgetering av driftsättning av de strategiska fastighetsinvesteringarna. Något senarelagda aktiveringar av de strategiska fastighetsinvesteringarna medför 36 mnkr lägre avskrivningskostnader.

Fastighetskostnader ligger 30 mnkr under budget främst beroende på lägre drift- och media kostnader. Senarelagda utvecklingsprojekt medför 8 mnkr lägre utfall jämfört med budget.

NKS:

Resultatet för perioden uppgår till 54 mnkr mot budgeterade 20 mnkr, vilket är 34 mnkr högre än budget.

Bakgrund

Fastighets- och servicenämndens månadsrapport för perioden januari till september (fastighetsverksamheten) 2019 överlämnas till fastighets- och servicenämnden för godkännande.

Överväganden

Landstingsfastigheter Stockholm, LFS:

Resultatet i LFS för perioden uppgår till 489 mnkr mot budgeterade 303 mnkr, vilket är 186 mnkr högre än periodiserad budget. Intäkterna har ökat med 111 mnkr jämfört med budget. Det beror på en försiktig budgetering av driftsättning av de strategiska fastighetsinvesteringarna. Något senarelagda aktiveringar av de strategiska fastighetsinvesteringarna medför 36 mnkr lägre avskrivningskostnader.

Fastighetskostnader ligger 30 mnkr under budget främst beroende på lägre drift- och media kostnader. Senarelagda utvecklingsprojekt medför 8 mnkr lägre utfall jämfört med budget.

Periodens investeringsutfall uppgår till 2 326 mnkr, vilket motsvarar en upparbetningsgrad på 66 procent. Investeringsprognosen för året uppgår till 3 532 miljoner kronor.

NKS:

Resultatet för perioden uppgår till 54 mnkr mot budgeterade 20 mnkr, vilket är 34 mnkr högre än budget. Periodens investeringsutfall uppgår till 224 mnkr, vilket motsvarar en upparbetningsgrad på 63 procent. Investeringsprognosen för året uppgår till 559 miljoner kronor jämfört med 354 mnkr i budget.

Utrustningsinvesteringar

Utrustningsinvesteringar är kopplade till regionens fastighetsinvesteringar för genomförande av Framtidsplan för hälso- och sjukvården och innefattar MT, IKT och inredning. Årets budget uppgår till 1 535 mnkr fördelat till 32 % Karolinska Universitetssjukhuset, 32 % Danderyds sjukhus, 25 %

Södersjukhuset, 9 % Stockholms läns Sjukvårdsområde och 2 % Södertälje sjukhus. Investeringsutfallet för dessa investeringar redovisas av respektive nämnd och bolag.

Fastighets- och servicenämnden föreslås godkänna månadsrapporten per september 2019.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ytterligare ekonomiska konsekvenser av beslutet.



Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:

Akt

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

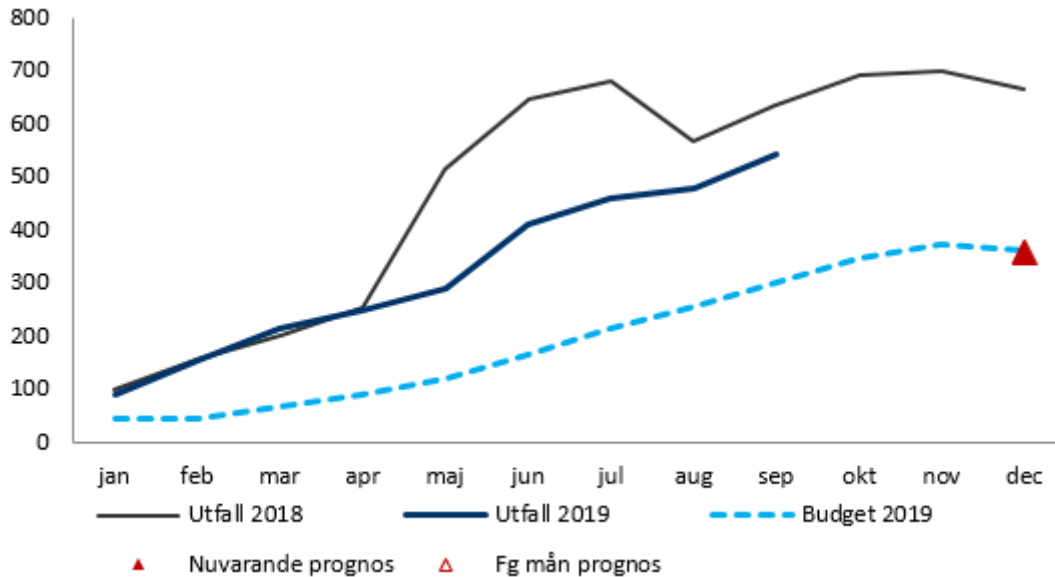
Månadsrapport

September 2019

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Väsentliga händelser	3
2	Ekonomi	4
2.1	Resultat	5
2.2	Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans	7
2.3	Investeringar	8
3	Personal och kompetensförsörjning	9
4	Risker och möjligheter	9
5	Ledningens åtgärder	9

1 Inledning



Sammanfattning:

Från och med 1 januari 2019 innehåller rapporten, avseende fastighetsverksamheten i fastighets- och servicenämnden (FSN), Landstingsfastigheter Stockholm och Nya Karolinska Solna (NKS). Nämnden köper genomförandet av fastighetsverksamheten från Locum AB. Ansvar för projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB avseende NKS har också flyttats från regionstyrelsen till FSN.

Landstingsfastigheter Stockholm:

Resultatet i LFS för perioden uppgår till 489 mnkr mot budgeterade 303 mnkr, vilket är 186 mnkr högre än budget.

De poster som har störst avvikelse är hyresintäkter som ökat med 51 mnkr och intäkter för fastighetsservice som ökat med 49 mnkr, samt mediakostnader som är 59 mnkr lägre än budget.

NKS:

Resultatet för perioden uppgår till 54 mnkr mot budgeterade 20 mnkr vilket är 34 mnkr högre än budget.

De största avvikelserna beror på väsentligt lägre finanskostnader samt lägre servicekostnader.

1.1 Väsentliga händelser

Locum byter leverantör av FM-tjänsterna städ och verksamhetsservice (lokalvård och vaktmästeri). Under våren påbörjade Sodexo leveransen av FM-tjänster till de av våra kunder som valt att ingå det nya avtalet.

De största nyheterna i serviceavtalet är:

- en och samma leverantör för både städ och verksamhetsservice
- höjda kvalitetskrav på tjänsterna
- kvalitetskontroller i egen regi av Locum

Driftmässigt löpte sommaren på utan några större verksamhetsstörningar. Förvaltningen hade ökad bemanning jämfört med tidigare år och hade även säkrat tillgång till mobila kylaggregat som beredskap ifall förra årets varma och fuktiga väderlek skulle upprepas.

Driftmätningen som utförs årligen för att mäta hur nöjd sjukvårdspersonalen är med entreprenörerna för fastighetsdriften och utemiljön på sjukhusen har redovisats. Årets totalindex landar på 80 av 100, vilket är en ökning med fem enheter från 2016.

99 procent håller med om att det är lätt att få kontakt med Locums kundtjänst och de allra flesta (85 procent) uppger även att ärenden och beställningar blir åtgärdade eller utförda inom utlovad tid.

På Danderyds sjukhus har godsmottagningen flyttat in i nyrenoverade lokaler och storskaliga tekniktester genomförts i nya akutvårdsbyggnaden (byggnad 52). I april genomfördes slutbesiktningen av byggnad 52 med godkänt resultat och den 15 maj lämnades "nyckeln" över till Danderyds sjukhus AB. Akutvårdsbyggnaden har certifierats med Miljöbyggnad guld.

På S:t Görans sjukhusområde är de två nya vårdbyggnadernas stommar resta och fasaden är på plats på byggnad 20. De sista takarbetena är klara och huset är därmed vädertätt. Byggnad 45 växer sakta fram vartefter våningsplanens fasader och fönster monteras. I huvudbyggnaden pågår ett flertal olika ombyggnader. Nya BB/förlossningsbyggnaden har preliminärt certifierats med Miljöbyggnad guld.

Vårdbyggnaden på Södersjukhuset är slutbesiktad och vårdverksamheten beräknas starta i oktober 2019.

I september lämnades nycklarna över till de ombyggda avdelningarna för pre- och postoperation samt förlossning (Chopin ombyggnad) på Karolinska Huddinge. Ombyggnationerna ligger i anslutning till den nya byggnaden för operation, intervention och röntgen och sterilen som uppförs i anslutning till byggnad B2 och B4, som också är i sitt slutskede

Övriga projekt löper enligt plan.

2 Ekonomi

Resultaträkningen redovisar Landstingsfastigheter Stockholm och NKS konsoliderat.

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Prognos år	Budget år	Budget avvik.
Försäljning av fastighetsservice	164	434	-270	206	148	58
Uthyrning av lokaler	3 210	3 157	53	4 312	4 258	54
Försäljning övriga tjänster	406	90	316	512	499	13
Anslag	0	0	0	0	0	0
Erhållna bidrag	0	0	0	26	26	0
- varav ers. omställn. kostn.	0	0	0	0	26	-26
Övriga intäkter	-59	1	-60	80	54	26
Verksamhetens intäkter	3 720	3 683	37	5 135	4 985	150
Personalkostnader inkl inhyrd personal	-1	-6	5	0	-8	8
Lokalhyror	-2	0	-2	0	0	0
Förvaltningskostnader	-169	-173	4	-304	-231	-73
Mediakostnader	-279	-344	65	-413	-443	30
Drift och skötsel	-280	-302	22	-426	-403	-23
Löpande underhåll	-128	-116	-12	-227	-228	1
IT- och telekostnader	-1	0	-1	-1	-1	0
Övriga kostnader	-488	-532	44	-840	-787	-53
Verksamhetens kostnader	-1 347	-1 475	128	-2 211	-2 101	-110
- varav omställn. kostn.***	0	0	0	0	-26	26
Avskrivningar	-1 164	-1 203	39	-1 609	-1 613	4
Finansnetto	-665	-683	18	-955	-911	-44
Resultat före reavinst/förlust	544	322	222	361	360	1
Reavinst/förlust	-1	0	-1	-1	0	-1
Resultat**	542,8	322,1	220,7	360,1	359,9	0,2

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner

Utfall i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm:

Intäkter

- De totala intäkterna är 111 mnkr högre än periodiserad budget.
- Hyresintäkterna är 51 mnkr högre än periodiserad budget och avser främst

interna tillkommande hyresintäkter som ej var budgeterade.

- Intäkterna för fastighetsservice är 49 mnkr över periodiserad budget förklaras främst av högre försäljning av tjänsteförsäljningsprojekt mot vad som antagits i budget, motsvarande avvikelse finns på kostnadssidan vilket innebär en ringa resultatpåverkan.

Kostnader

- Utfallet för förvaltningskostnader är 5 mnkr lägre än periodiserad budget.
- Utfallet för fastighetsservice 34 mnkr högre än periodiserad budget, se kommentar ovan avseende försäljningsintäkter.
- Utfallet för FM kostnader 7 mnkr högre än periodiserad budget, vilket beror på ett nytt avtal med Sodexo från juni 2019.
- Mediakostnaderna är 59 mnkr lägre än periodiserad budget. De lägre kostnaderna beror på att man bl.a. budgeterat högre kostnader i samband med driftsättningen av Södersjukhuset och Danderyds sjukhus.
- Utfallet för drift och skötsel är 39 mnkr lägre än periodiserad budget. Denna post är svår att budgetera då nya stora byggnader driftsätts.
- Utfallet för löpande underhåll 11 mnkr högre än periodiserad budget, några fastigheter (Rosenlund, S:t Göran, SÖS) har underhållsbehov som överskrider deras budget, dock räknar de flesta med att hålla årsbudget.
- Utfallet avseende utvecklingsprojekt 8 mnkr under budget, på helåret förväntas vi att ha arbetat upp vår budget.
- Avskrivningarna är 36 mnkr lägre än periodiserad budget. De lägre avskrivningarna beror bl.a. på att några större fastighetsinvesteringar på grund av tidsförskjutningar aktiveras senare än planerat.
- Finansnetto 13 mnkr högre än budget beroende på sänkt kreditivränta samt ränta avseende nyupptagna lån för att finansiera pågående och framtida projekt.

NKS:

Intäkter

- De totala intäkterna uppgår till 1,415 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budgeterat.

Kostnader

Konsultkostnader är 3 mnkr högre än budgeterat. Arvode avseende personalkostnader kostnadsförs som konsultkostnader från september månad.

- Mediakostnaderna är 1 mnkr lägre än periodiserad budget.
- Servicekostnaderna är 17 mnkr lägre än periodiserad budget.
- Avskrivningarna är 3 mnkr lägre än budgeterat, det kommer dock att stämma mot budget på årsbasis då aktiveringar kommer att genomföras under andra halvan av året och skrivs av retroaktivt.
- Finansnetto är 26 mnkr lägre än periodiserad budget. Budgeteringen utgick från antaganden om låga räntor men inte så låga nivåer som erhållits.

Prognos i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm:

Intäkter

- Totalt är hyresintäkterna 54 mnkr högre än periodiserad budget, beroende på tillkommande hyresavtal samt nytt parkeringsavtal med Apcoa.
- Prognosen avseende intäkterna för fastighetservice är 80 mnkr över periodiserad budget. Prognosen har justerats upp till följd av en ökad efterfrågan på tjänsteförsäljningsprojekt och FM tjänster. Intäkter avseende fastighetsanknutna tjänster 13 mnkr högre än periodiserad budget främst orsakad av utförda arbeten i fastighetsnätet för strategiska investeringsprojekt. Generellt är posten svår att budgetera och budgeteras därför utifrån försiktighetsprincipen.

Kostnader

- Prognosen för förvaltningskostnader är 47 mnkr högre än periodiserad budget, vilket beror på kostnadsföringar av ej aktiverbara projektutgifter samt kostnad för driftsättning av de strategiska fastighetsinvesteringarna. Även högre prognos än periodiserad budget avseende förvaltningsarvodet beroende på ökad bruttoarea (BTA) på våra fastigheter.
- Prognosen för fastighetservice, FM tjänster och fastighetsanknutna tjänster är 73 mnkr högre än periodiserad budget. Kostnaderna ökar pga att flertalet områden har gjort antagande avseende kostnader för tjänsteförsäljningsprojekten och FM tjänster, motsvarande differens på intäktsidan.
- Prognosen för mediakostnaderna är 31 mnkr lägre än periodiserad budget. De lägre kostnaderna beror på att man bl.a. budgeterat högre kostnader i samband med driftsättningen av Södersjukhuset och Danderyds sjukhus.
- Prognosen för drift och skötsel är 23 mnkr högre än budget. De största avvikelserna beror på att kostnaderna för akut underhåll har ökat med 9 mnkr avseende Karolinska Universitetssjukhuset i Solna samt en retroaktiv debitering om 2 mnkr gällande driftavtal avseende nya byggnader på Södersjukhuset.
- Prognosen för avskrivningar är 4 mnkr högre än budget.
- Prognosen för finansnetto har justerats upp gentemot budget till följd av sänkt kreditivränta samt ränta avseende nyupptagna lån för att finansiera pågående och framtida investeringar.

NKS:

För NKS är budget och prognos ett nollresultat.

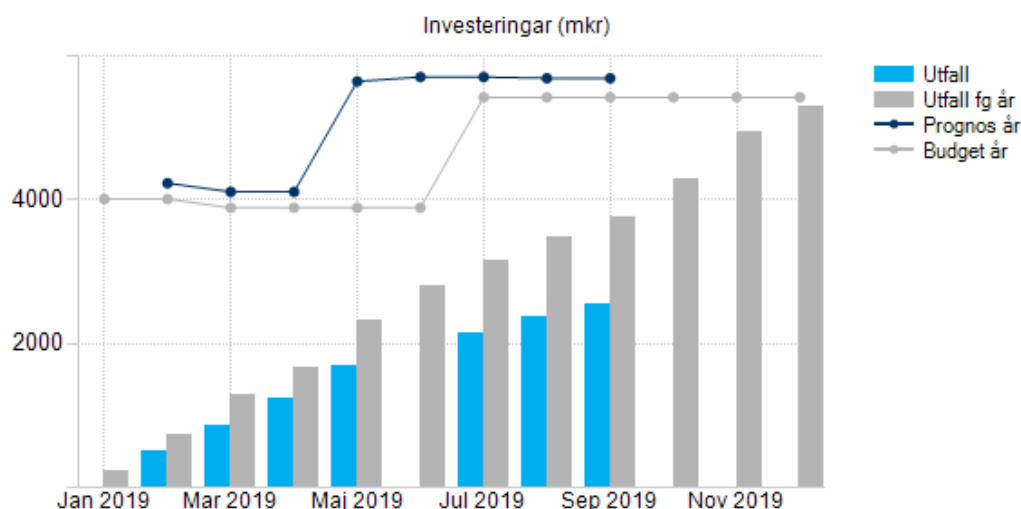
2.2 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos 2019	Budget 2019	Budget 2020

Åtgärd	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
Summa					

Resultatkravet bedöms uppnås.

2.3 Investeringar



Utgift i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Investeringsutfallet för Landstingsfastigheter Stockholm uppgick t.o.m. september 2019 till 2,326 mkr. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2019; vårdavdelningar och behandling vid S:t Görans sjukhus, behandlingsbyggnad vid Södersjukhuset, om och nybyggnation av operation vid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge samt ny behandlingsbyggnad vid Danderyds Sjukhus.

NKS

Investeringsutfallet för Nya Karolinska Solna per september uppgår till 224 mkr att jämföra med en årsbudget på 354 mkr. Investeringar för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av investeringar i MT (medicinteknisk utrustning) och IKT (information, kommunikation och teknik). Överlämnandet av utrustning till Karolinska Universitetssjukhuset för kvarvarande faser fem och sex pågår och beräknas avslutas under tredje till fjärde kvartalet 2019.

Strategiska utrustningsinvesteringar

Utrustningsinvesteringar är kopplade till regionens fastighetsinvesteringar för genomförande av Framtidsplan för hälso- och sjukvården och innefattar MT, IKT och

inredning. Årets budget uppgår till 1,535 mnkr fördelat till 32 procent Karolinska Universitetssjukhuset, 32 procent Danderyds sjukhus, 25 procent Södersjukhuset, 9 procent Stockholms läns Sjukvårdsområde och 2 procent Södertälje sjukhus. Investeringsutfallet för dessa investeringar redovisas av respektive nämnd och bolag.

Prognos i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Prognosen för Landstingsfastigheter Stockholm är oförändrad mot budget och uppgår till 3,532 mnkr. För redogörelse kring projekt som har de störst individuella avvikelserna i år mot budget, se investeringsbilagan.

NKS

NKS har justerat prognosen till 559 mnkr. Utökningen beror på att p g a att flera leverantörer inte kunnat uppfylla sina åtagande inom 2018 avseende IKT projektet. Istället beräknas slutbetalningen till dessa att ske under 2019, därutöver, vad beträffar MT projektet har förskjutningar av tidplanen avseende främst strålbehandlingsutrustningen medfört att utfallet hamnar på 2019, dock har inte den totalt investeringsramen överskridits.

3 Personal och kompetensförsörjning

4 Risker och möjligheter

Se månadsrapport september för Locum AB.

5 Ledningens åtgärder

Se månadsrapport september för Locum AB.