

Fastighets- och
servicenämnden

Månadsrapport per oktober 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten

Ärendebeskrivning

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

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande

Månadsrapport per oktober 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 oktober 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 482 mnkr mot budgeterade 345 mnkr, vilket är 137 mnkr högre än periodiserad budget. Intäkterna har ökat med 107 mnkr jämfört med budget. Det beror på en försiktig budgetering av driftsättningen av de strategiska fastighetsinvesteringarna. Något senarelagda aktiveringar av de strategiska fastighetsinvesteringarna medför 32 mnkr lägre avskrivningskostnader.

Fastighetskostnaderna ligger 7 mnkr över budget. Senarelagda utvecklingsprojekt medför 19 mnkr lägre utfall jämfört med budget.

NKS:

Resultatet för perioden uppgår till 55 mnkr mot budgeterade 13 mnkr, vilket är 42 mnkr högre än budget.

Bakgrund

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

Överväganden

Landstingsfastigheter Stockholm, LFS:

Resultatet i LFS för perioden uppgår till 482 mnkr mot budgeterade 345 mnkr, vilket är 137 mnkr högre än periodiserad budget. Intäkterna har ökat med 107 mnkr jämfört med budget. Det beror på en försiktig budgetering av driftsättningen av de strategiska fastighetsinvesteringarna. Något senarelagda aktiveringar av de strategiska fastighetsinvesteringarna medför 32 mnkr lägre avskrivningskostnader.

Fastighetskostnaderna ligger 7 mnkr över budget. Senarelagda utvecklingsprojekt medför 19 mnkr lägre utfall jämfört med budget.

Periodens investeringsutfall uppgår till 2 609 mnkr, vilket motsvarar en upparbetsgrad på 74 procent av budget. Investeringsprognosen för året uppgår till 3 200 miljoner kronor att jämföra med budget på 3 532 mnkr.

NKS:

Resultatet för perioden uppgår till 55 mnkr mot budgeterade 13 mnkr, vilket är 42 mnkr högre än budget. Periodens investeringsutfall uppgår till 263 mnkr, vilket motsvarar en upparbetsgrad på 74 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 oktober 2019.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ytterligare ekonomiska konsekvenser av beslutet.



Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:

Akt

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

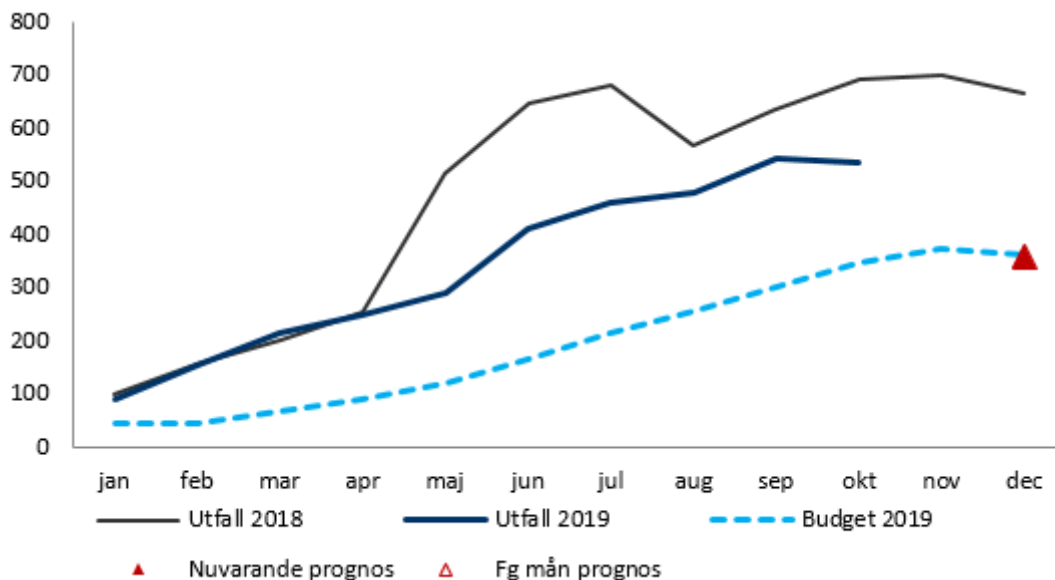
Månadsrapport

Oktober 2019

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Väsentliga händelser	3
2	Ekonomi	5
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 482 mnkr mot budgeterade 345 mnkr, vilket är 137 mnkr högre än budget relaterat till driftsättningen av de strategiska fastighetsinvesteringarna.

De poster som har störst avvikelse är hyresintäkter som ökat med 44 mnkr och intäkter för fastighetsservice som ökat med 52 mnkr, samt mediakostnader som är 64 mnkr lägre än budget. De ökade intäkterna är främst relaterade till de nybyggda lokalerna.

NKS:

NKS Bygg har för perioden fram till oktober 2019 ett resultat på 55 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor högre än budgeterat.

1.1 Väsentliga händelser

En fastighetsomställningsberedning har bildats i samband med ny politisk organisation 2019. Beredningen ska under fastighets- och servicenämnden bevaka frågor gällande energieffektivisering, fastighetsnära energiproduktion, laddmöjligheter och

klimateanpassning samt frågor om utveckling av närmiljön i anslutning till fastigheter. Fastighetsomställningsberedningen har tre möten och fått information om Locums nuvarande status och planering avseende energieffektivisering och fastighetsnära energiproduktion .

Locum har bytt 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

Jämfört med föregående extrema sommar löpte sommaren 2019 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 oförändrat jämfört med 2018.

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

Årets upplaga av Fastighetsbarometern visar att andelen kunder som talar väl om oss ökar. Resultatet har stigit från 59 till 67 på bara ett år. Undersökningen visar ytterligare

att våra styrkor som fastighetsbolag är fastigheterna, inomhusklimatet och felanmälan. Allra starkast är vi inom bemötande. De lägre betygen handlar främst om lokalerna, prisvärdheten och vår image.

Inför årets NKI-mätning har företaget bakom "fastighetsbarometern" gjort om vissa delar varför det är svårt att jämföra utfallet med tidigare år. Årets NKI-resultat landade på totalt 63 (67), vilket gör att vi backar med fyra punkter jämfört med 2018. Främst är det inom segmentet prisvärdhet som vi kan se en nedgång. Nedgången följer utvecklingen för de övriga fem bolagen inom samhällsfastigheter.

I oktober annonserades försäljningen av Bromma sjukhus offentligt.

Övriga projekt löper enligt plan.

2 Ekonomi

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år	Budget avvik.
Försäljning av fastighetsservice	178	483	-305	5,8 %	206	148	58
Uthyrning av lokaler	3 568	3 524	44	-1,8 %	4 312	4 258	54
Försäljning övriga tjänster	449	101	348	24,6 %	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	-2	1	-3		80	54	26
Verksamhetens intäkter	4 194	4 108	86	-1 %	5 135	4 985	150
Personalkostnader inkl inhyrd personal	-1	-6	5	-80,2 %	0	-8	8
Lokalhyror	-2	0	-2		0	0	0
Förvaltningskostnader	-203	-192	-11	-38 %	-304	-231	-73
Mediakostnader	-309	-379	70	-3,7 %	-413	-443	30
Drift och skötsel	-319	-336	17	50,2 %	-426	-403	-23
Löpande underhåll	-153	-137	-16	0,8 %	-227	-228	1
IT- och telekostnader	-1	0	-1	-57 %	-1	-1	0
Övriga kostnader	-623	-600	-23	-3,6 %	-840	-787	-53
Verksamhetens kostnader	-1 610	-1 651	41	-3,2 %	-2 211	-2 101	-110
- varav omställn. kostn.***	0	0	0		0	-26	26
Avskrivningar	-1 305	-1 340	35	13,2 %	-1 609	-1 613	4

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år	Budget avvik.
Finansnetto	-740	-759	19	-10 %	-955	-911	-44
Resultat före reavinst/förlust	538	358	180	-9,6 %	361	360	1
Reavinst/förlust	-1	0	-1		-1	0	-1
Resultat**	536,2	357,9	178,3		360,1	359,9	0,2

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner

Utfall i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm:

Intäkter

- De totala intäkterna är 107 mnkr högre än periodiserad budget. Detta är framför allt relaterat till driftsättningen av de strategiska fastighetsinvesteringarna.
- Varav hyresintäkterna är 44 mnkr högre än periodiserad budget och avser främst interna tillkommande hyresintäkter som ej var budgeterade.
- Intäkterna för fastighetsservice är 52 mnkr över periodiserad budget förklaras främst av högre försäljning av tjänsteförsäljningsprojekt (mindre projekt som kontantbetalas) mot vad som antagits i budget, motsvarande avvikelse finns på kostnadssidan vilket innebär en ringa resultatpåverkan.

Kostnader

- Mediakostnaderna är 64 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. Lägre mediakostnader beror även på Karolinska Universitetssjukhuset i Solna där huvudblocket delvis är tomställt.
- Utfallet för drift och skötsel är 36 mnkr lägre än periodiserad budget. Denna post är svår att budgetera då nya stora byggnader driftsätts.
- Avskrivningarna är 32 mnkr lägre än periodiserad budget. De lägre avskrivningarna beror bl.a. på att några större fastighetsinvesteringar på grund av tidsförskjutningar aktiveras senare än planerat. Detta har inte påverkat driftsättningen.
- Finansnetto 12 mnkr högre än budget beroende på sänkt kreditvränta samt ränta avseende nyupptagna lån för att finansiera pågående och framtida projekt.

NKS:

Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 1 571 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budgeterat.
- Övriga intäkter på 3 mnkr avser utrustningskostnader.

Kostnader:

- De totala kostnaderna uppgår till 470 mnkr vilket är 8 mnkr lägre än budgeterat.
- Servicekostnader är 24 mnkr lägre än budget.
- Finansnetto är 31 mnkr lägre än budget. Budgeteringen utgick från antaganden om låga räntor men räntenivåerna har de facto varit ännu lägre.

Facility Management är tilläggstjänster som vidarefaktureras till Karolinska, nettoeffekten är noll.

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 42 mnkr högre än periodiserad budget, vilket beror på kostnadsföringar av ej aktiverbara projektutgifter samt kostnad för driftsättningsfasen av de strategiska fastighetsinvesteringarna.
- Prognosen för fastighetservice, FM tjänster och fastighetsanknutna tjänster är 73 mnkr högre än periodiserad budget. Försäljningen har ökat pga. större efterfrågan från hyresgästerna.
- 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. Den största avvikelsen beror på att kostnaderna för akut underhåll har ökat med 9 mnkr avseende Karolinska Universitetssjukhuset i Solna.

NKS:

För NKS är budget och prognos ett nollresultat. Ny prognos är gjord men ingen förändring från föregående tillfälle.

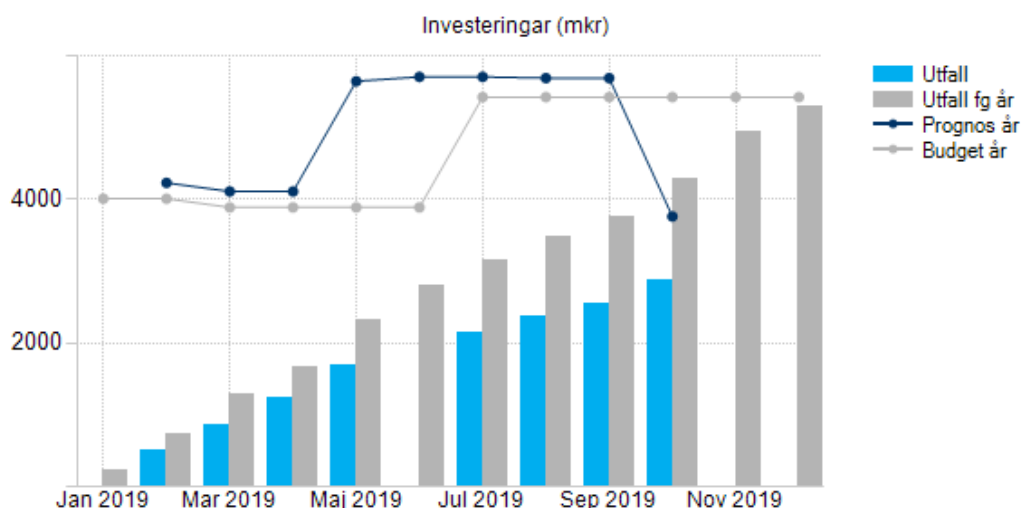
2.2 Åtgärdsprogram för en ekonomi i balans

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

Åtgärd	Kommentar	Utfall	Prognos	Budget	Budget
Summa					

Resultatkravet bedöms uppnås.

2.3 Investeringar



Observera att inrapportering av prognosen för de strategiska utrustningsinvesteringar ej är inläst i diagrammet ovan.

Utgift i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Investering utfallet för Landstingsfastigheter Stockholm uppgick t.o.m. oktober 2019 till 2 609 mnkr. 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

Investeringar för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av investeringar i IKT (informations- och kommunikationsteknik) och MT (medicinteknisk utrustning).

Investering utfallet för Nya Karolinska Solna per oktober uppgick till 263 mnkr i förhållande till årets budget på 354 mnkr.

IKT (informations- och kommunikationsteknik) projektet beräknas fortsatt att underskrida beslutad budgetram.

Dokumentation angående MSA juridiska kostnader – Ascom NKS IKT

Skiljenämnden avslog i en delom Ascoms begäran om ca 25 mnkr plus räntekostnader som de menat att regionen skulle betala för licenser till NKS. Ascom skall ersätta Region Stockholm för rättegångskostnaderna. Den stora ekonomiska risken för regionen i tvisten kommer sålunda inte att falla ut.

MT (medicinteknisk utrustning) projektet håller sig fortsatt inom beslutad budgetram

Strategiska utrustningsinvesteringar

Investeringsutfallet för dessa investeringar redovisas av respektive nämnd och bolag.

Prognos i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Prognosen för Landstingsfastigheter Stockholm har justerats ned mot budget och uppgår till 3 200 mnkr. Budgeten uppgick till 3 532 mnkr.

NKS

Prognosen för året uppgår till 559 mnkr, vilket är 205 mnkr högre än årets budget på 354 mnkr.

Prognosavvikelsen beror bland annat på försenade leveranser under 2018 inom IKT, där leveranserna ägt rum under 2019. Dock har inte den totala investeringsramen överskridits.

Strategiska utrustningsinvesteringar

Årets budget uppgår till 1 547 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.

Prognosen 2019 uppgår till 1 517 mnkr.

3 Personal och kompetensförsörjning

All personal är anställd i Locum AB. Se månadsrapport oktober för Locum AB.

4 Risker och möjligheter

Se månadsrapport oktober för Locum AB.

5 Ledningens åtgärder

Se månadsrapport oktober för Locum AB.