Region Stockholm

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Månadsrapport

September 2020

Innehållsförteckning

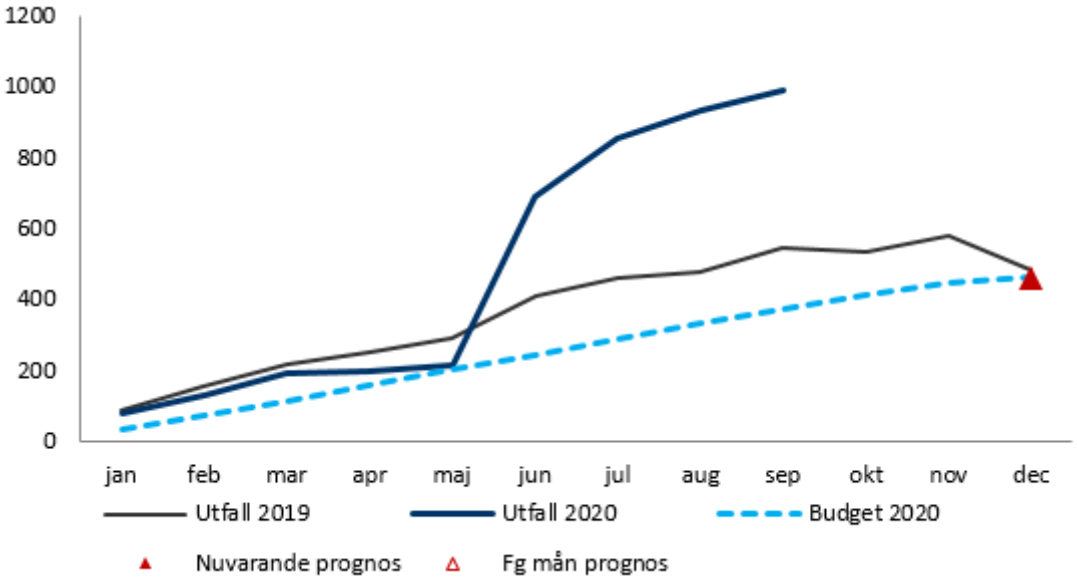
1 Inledning 3
1.1 Väsentliga händelser 3
2 Ekonomi 3
2.1 Resultat 3
2.2 Åtgärdsprogram för ett resultat i balans 8
2.3 Investeringar 8
3 Risker och möjligheter 9
4 Ledningens åtgärder 10

Bilagor

Bilaga 1: LFS2009Corona

1 Inledning

Under september har fastighetsverksamheten, via Locum AB, varit fortsatt fokuserad på grunduppdraget, dvs förvaltning av regionens vårdlokaler, leverans av beslutade projekt samt arbete enligt avtalet med fastighets- och servicenämnden.



Landstingsfastigheter Stockholm

Resultatet i Landstingsfastigheter för perioden uppgår till 914,6 miljoner kronor mot budgeterade 372,1 miljoner kronor, vilket är 542,4 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen beror på försäljningen av Bromma Sjukhus som genererade en reavinst om 438 miljoner kronor.

NKS

NKS Bygg har för perioden fram till september ett resultat på 75,6 miljoner kronor, vilket är 74,5 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget är framförallt relaterat till lägre räntekostnader. Eventuellt överskott utbetalas till Karolinska Universitetssjukhuset vid årsskiftet. FSN budgeterar 0-resultat avseende NKS.

1.1 Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat under månaden.

2 Ekonomi

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år	Budget avvik.

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år	Budget avvik.
Försäljning av fastighetsservice	160	137	23	-1,9 %	239	183	56
Uthyrning av lokaler	3 542	3 639	-97	10,3 %	4 745	4 850	-105
Försäljning övriga tjänster	424	397	27	4,6 %	541	529	12
Anslag	0	0	0		0	0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0	0
- varav ers. omställn. kostn.	*0*	*0*	*0*		*0*	*0*	*0*
Övriga intäkter	121	43	78		126	58	68
Verksamhetens intäkter	**4 248**	**4 217**	**31**	**14,2 %**	**5 650**	**5 620**	**30**
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0	0
Lokalhyror	-2	0	-2	-8,7 %	0	0	0
Förvaltningskostnader	-156	-228	72	-7,3 %	-218	-307	89
Mediakostnader	-250	-294	44	-10,4 %	-375	-403	28
Drift och skötsel	-437	-359	-78	56,1 %	-539	-478	-61
Löpande underhåll	-150	-132	-18	17,3 %	-214	-209	-5
IT- och telekostnader	0	0	0	-89,4 %	0	0	0
Övriga kostnader	-626	-628	2	28,2 %	-911	-837	-74
Verksamhetens kostnader	**-1 621**	**-1 641**	**20**	**20,4 %**	**-2 256**	**-2 235**	**-21**
*- varav omställn. kostn.****	*0*	*0*	*0*		*0*	*0*	*0*
Avskrivningar	-1 278	-1 339	61	9,8 %	-1 736	-1 774	38
Finansnetto	-797	-861	64	19,9 %	-1 195	-1 149	-46
Resultat före reavinst/förlust	**551**	**374**	**177**	**1,4 %**	**463**	**463**	**0**
Reavinst/förlust	439	0	439		438	0	438
Resultat**	**990,2**	**374,4**	**615,8**		**901**	**463**	**438**

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner. I detta resultat ingår effekten av den förändrade diskonteringsräntan i pensionsskulden.

Utfall i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Intäkter

- De totala hyresintäkterna är 82,2 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. Detta är framförallt relaterat till lägre hyresintäkter på grund av att hyresgästernas inflyttning senarelagts avseende Sollentuna sjukhus: -12,4

miljoner kronor, Nacka sjukhus: -2,7 miljoner kronor och Huddinge sjukhus: -15,7 miljoner kronor. Avseende Danderyds sjukhus har projekten färdigställts något senare med en intäktspåverkan om -6,7 miljoner kronor. På Karolinska Universitetssjukhusets område i Solna har LFS 8,8 miljoner kronor högre intäkter än periodiserad budget beroende på att hyresgästerna fått sin utflyttningsplan uppskjuten. Försäljningen av Bromma och St Eriks Ögonsjukhus sker senare än budgeterat vilket resulterar i ökade intäkter om 7,1 miljoner kronor.

- Enligt beslut har den planerade höjningen av parkeringsavgifter från och med 1 januari ej genomförts samt att parkering var avgiftsfri för vårdpersonal under april tom september 2020. Även färre besökare till sjukhusen orsakar ett intäktstapp. Parkeringsintäkten står ensam för 65 miljoner kronor av det totala intäktsbortfallet på 82,2 miljoner kronor.
- Försäljningsintäkterna (avser mindre tjänsteförsäljningsprojekt) är 32 miljoner kronor högre än periodiserad budget beroende på att försiktighetsprincipen tillämpats i budgetarbetet. En viss ökning av försäljningsprojekten är relaterad till beställningar kopplat till covid-19, differensen tas dock ut på kostnadssidan, se "Kostnad fastighetsservice".
- Fastighetsanknuta tjänster är 11,8 miljoner kronor lägre mot periodiserad budget beroende dels på en eftersläpning i upprättandet av tilläggsavtal för tjänster utöver vad som ingår i hyran samt dels på en minskning av omfattningen av dylika avtal i takt med att utflytt skett på vissa sjukhus. Differensen på kostnadssidan avseende fastighetsanknutna tjänster är 9,5 miljoner kronor
- Mediaintäkterna är 7,8 miljoner kronor lägre än periodiserad budget beroende på att priserna gått ner mer än vad som antogs vid budget. Karolinska Universitetssjukhuset står för den största differensen om 7,6 miljoner kronor.
- Övriga intäkter avser bl a vidarefakturerade merkostnader relaterade till covid-19 motsvarande 116 miljoner kronor.

Kostnader

- Kostnaden för fastighetsservice är 30,4 miljoner kronor högre än periodiserad budget på grund av tjänsteförsäljningsprojekt som ej kunnat budgeterats för. Liknande resultatavvikelse finns på intäktssidan.
- Mediakostnaderna är 56,4 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. De lägre kostnaderna beror på främst lägre fjärrvärmekostnader på samtliga sjukhusområden orsakad av den milda vintern samt lägre spotpriser än beräknat vid budgetarbetet.
- Kostnader för bl a uppförandet av Älvsjö sjukhus, som uppgår till ca 116 miljoner kronor, redovisas under rubriken "Drift och skötsel". Dessa kostnader kommer vidarefaktureras till RSSL/HSF.
- Utfallet för drift och skötsel är 20 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. Det beror främst på att det akut- och felavhjälpande underhållet på merparten av alla sjukhusområden är lägre än budgeterat på grund av pandemin.

- Löpande underhåll är 12,2 miljoner kronor lägre än periodiserad budget beroende på att flera löpande underhållsprojekt tillfälligt skjutits fram då tillgängligheten för att genomföra byggprojekt på sjukhusen försvårats p g a pandemin. Förvaltningen bedömer att budgeten avseende löpande underhåll kommer att förbrukas eftersom objekten har beställt arbete i nivå med budgeterat belopp per 202009.
- Utvecklingsprojekten har 15 miljoner kronor lägre utfall än periodiserad budget. Minskningen beror bl a på att ett större digitala utvecklingsprojekten har pausats.
- Av- och nedskrivningarna är 37,5 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. De lägre avskrivningarna beror bland annat på att några större fastighetsinvesteringar på grund av tidsförskjutningar slutaktiveras senare än planerat. Utrangering av den rivna ambulanshallen vid Danderyds Sjukhus har en resultatpåverkan om 22,6 miljoner kronor i ökade kostnader mot periodiserad budget.
- Finansnetto är 37,4 miljoner lägre än budget beroende till största delen på sänkt kreditivräntesats i kombination med lägre investeringsvolym som genererar lägre kreditivräntor, samt högre kostnadsränta pga tillkommande upplåning för att finansiera pågående och framtida projekt.

NKS

Intäkter*:*

- De totala intäkterna uppgår till 1 542,2 miljoner kronor vilket är 24,1 miljoner kronor lägre än budgeterat. Avvikelsen är framför allt relaterad till lägre försäkringspremier och tillfaller Karolinska Universitetssjukhuset.

Kostnader*:*

- De totala kostnaderna uppgår till 446,4 miljoner kronor vilket är 4,6 miljoner kronor lägre än budgeterat.
- Finansnetto är 101,7 miljoner kronor högre än budget. Budgeteringen utgick från antaganden om låga räntor men räntenivåerna har de facto varit ännu lägre.

Prognos i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Intäkter

- Totalt är hyresintäkterna 105,6 miljoner kronor lägre än budget, varav 20 miljoner kronor beror på lägre projektkostnad och dubbelbudgetering avseende ombyggnation Huddinge sjukhus Chopin. Minskade parkeringsintäkter mot budget beroende på beslut om avgiftsfri parkering för personal från april tom september (40 miljoner kronor) samt att vi i budgeten tagit höjd för ökat resultatkrav avseende parkeringsavgifter och som nu inte blir av (50 miljoner kronor). Hyresintäkter avseende Sollentuna Sjukhus är 11,5 miljoner kronor

högre än periodiserad budget pga att ett långsiktigt avtal med extern hyresgäst nu har tecknats.

- Prognosen avseende intäkterna för fastighetsservice, FM tjänster och fastighetsanknutna tjänster är 24,2 miljoner kronor högre än budget. Detta beror på en ökad volym av projekt på grund av covid-19 då sjukhusen vill göra fler anpassningar. I budgeten ingick mest kända tjänsteförsäljningsprojekt. Generellt är posten svår att budgetera och budgeteras därför utifrån försiktighetsprincipen.
- Mediaintäkterna är 10,2 miljoner kronor lägre än budget beroende på att priserna gått ner mer än vad som antogs vid budgettillfället. Karolinska Universitetssjukhuset står för den största differensen om 11 miljoner kronor.
- Övriga intäkter är 68,2 miljoner kronor högre än budget beroende på vidarefakturering avseende merkostnader relaterade till covid-19.

Kostnader

- Prognosen för fastighetsservice, FM tjänster och fastighetsanknutna tjänster är 12,5 miljoner kronor högre än budget. Detta beror på en ökad volym av projekt på grund av covid-19 då sjukhusen vill göra fler anpassningar. I budgeten ingick mest kända tjänsteförsäljningsprojekt, avvikelse finns även på intäktssidan.
- Nettoprognosen för mediakostnaderna är 27,4 miljoner kronor lägre än budget. De lägre kostnaderna beror bl a på att nya byggnader drar mindre än vad man trodde samt lägre spotpriser.
- Prognosen för drift och skötsel är 61,5 miljoner kronor högre än budget. Den största avvikelsen beror på ökade kostnader till följd av covid-19 och uppförandet av Älvsjö sjukhus (som kommer att faktureras RSSL/HSF).
- Utvecklingsprojekten ligger 17,4 miljoner lägre än budget beroende bl a på att ett större digitaliseringsprojekt har pausats.
- Av- och nedskrivningarna är 15 miljoner kronor lägre än budget. De lägre avskrivningarna beror bland annat på att några större fastighetsinvesteringar på grund av tidsförskjutningar slutaktiveras senare än planerat.
- Finansnetto är 46 miljoner lägre än budget beroende till största delen på sänkt kreditivränta och den lägre investeringsvolymen som påverkar kreditivräntan negativt.

NKS

- För NKS är årsresultatet 0.

Covid-19-effekt på utfall

Landstingsfastigheter Stockholm

Utfallet uppgår till 125 miljoner kronor som huvudsakligen avser uppförandet av Älvsjö sjukhus. Merparten av dessa kostnader har vidaredebiteras till RSSL/HSF. Därutöver har parkeringsintäkterna minskat under perioden med drygt 65 miljoner kronor jämfört med periodiserad budget.

NKS

Fyra hyresgäster har under det andra kvartalet beviljats en tillfällig hyresrabatt på totalt 186 167 kronor, varav endast hälften påverkar resultatet då kompensation har ansökts om för den andra hälften.

Covid-19-effekt på prognos

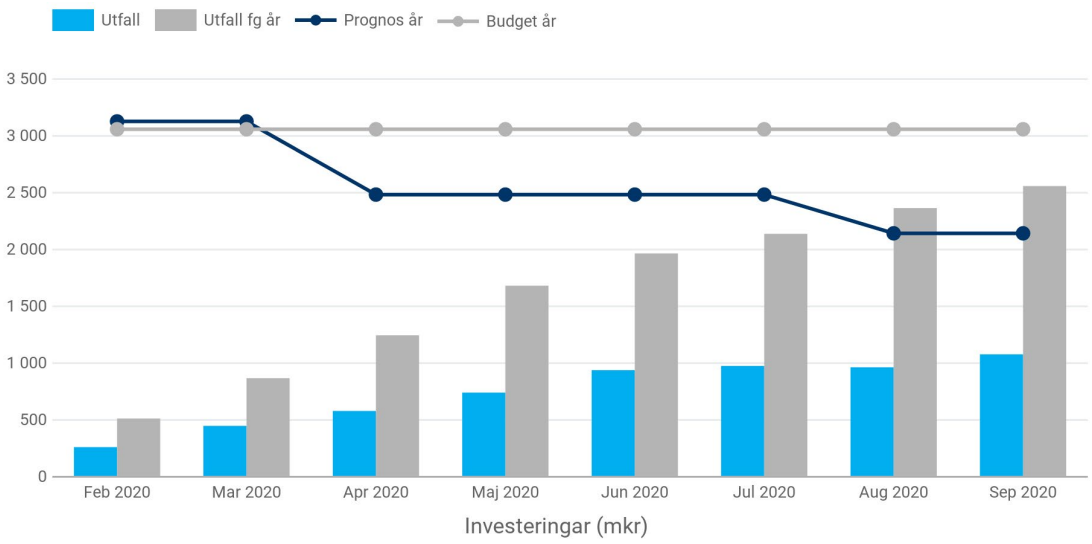
Effekterna rör i huvudsak minskade parkeringsintäkter och hyresrabatter i enlighet med kommentarer ovan.

2.2 Åtgärdsprogram för ett resultat i balans

Åtgärd (mkr)	Kommentar	Utfall	Prognos 2020	Budget 2020	Budget 2021
Summa					

Ledningen bedömer för närvarande att resultatkravet på 463 miljoner kronor kommer att uppnås.

2.3 Investeringar



Utgift i jämförelse med budget

LFS

Investeringar, Mkr	Årets utgift, 2020	Budget, 2020	Prognos 2020	Upparb.grad, %
Specificerade objekt	680	1 676	963	41 %
Ospecificerade objekt	315	968	534	33 %
Justeringspost	14	0	103	

Investeringar, Mkr	Årets utgift, 2020	Budget, 2020	Prognos 2020	Upparb.grad, %
Totalt investeringar	1 008	2 644	1 600	38 %

Investeringsutfallet för 2020 för Landstingsfastigheter Stockholm t.o.m. september uppgick till 1 008 miljoner kronor. Av de specificerade objekten som pågår har följande objekt haft störst utfall under 2020: St Göran vårdavdelningar och behandling, om och nybyggnation av operation vid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge och behandlingsbyggnad vid Södersjukhuset.

Den låga upparbetandegraden totalt sett beror på flera olika faktorer. Coronapandemin har givetvis påverkat då en del projekt pausats pga såväl brist på resurser hos hyresgäst som omprioriteringar av lokaler mm. En del specificerade och beslutade projekt i Huddinge har också pausats på grund av en osäker budgetsituation för hyresgästen (Karolinska Universitetssjukhuset) vilket givetvis innebär en lägre utgift/upparbetandegrad. Även på Danderyd finns osäkerheter avseende stora planerade projekt (Ny vårdbyggnad, byggnad 61, Upprustning av vårdavdelningar etapp 2) som därmed försenats jämfört med planerat i budget 2020. Andra projekt, som t ex S:t Görans vårdavdelningar och behandling, har ett lägre utfall än budgeterat pga förskjutningar i tidplanen av mer normal art. Samtliga förklaringar gäller även för ospecificerade projekt, både hyresgästinitierade och fastighetsägarinitierade som inte sällan är tätt sammankopplade för att åstadkomma minsta möjliga störning för verksamheten.

NKS

Investeringar för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av investeringar i MT (medicinteknisk utrustning), IKT (information och kommunikations teknik) och Hyresgästanpassningar.

Investeringsutfallet för Nya Karolinska Solna per september uppgick till 61,0 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 122,7 miljoner kronor.

Utrustningsinvesteringarna till NKS är i det närmaste helt avslutade. Förskjutningarna till 2020 beror på en nyligen avgjord tvist med leverantör, sent inkomna slutbetalningar för utrustning som godkändes precis i slutet av 2019 och som därmed faller på fel år, kostnader för tilläggsavtal med SHP som inkom först 2020 samt sen vidarefakturering av kostnader från Karolinska. De totala budgetramarna innehålls med god marginal och endast en betalning kvarstår, som beräknas hanteras inom 2020.

Prognos i jämförelse med budget

LFS

Sänkningen av årets prognos från 2 644 miljoner kronor till 1 600 miljoner kronor speglar den lägre upparbetandegraden, vilken redogörs för närmare ovan.

3 Risker och möjligheter

Framdriften av investeringsportföljen har på grund av pandemin varit låg och många

projekt har inte kunnat påbörjas eller drivas i den takt som ursprungligen var tänkt, vilket kan öka risken för oplanerade driftsavbrott. Om inte höjd avsätts i kommande års investeringsplaner för relevanta delar av den investeringsvolym som inte kan förbrukas i år så är risken att nödvändiga investeringar inte kommer att kunna genomföras.

4 Ledningens åtgärder

Eventuella åtgärder för nämndens fastighetsverksamhet vidtas av ledningen för Locum AB. Se därför Månadsrapport (September 2020) för Locum AB och kapitel 5 Ledningens åtgärder.

Enhet	Område	Månad	Specificerad merkostnad	Ack belopp (tkr)
				0
Landstings	Personalkostnader	Ack Oktober		

Enhet	Område	Månad	Specificerad merkostnad	Ack belopp (tkr)
				0
Landstings	Informationsinsatser	Ack Oktober		

Enhet	Område	Månad	Specificerad merkostnad	Ack belopp (tkr)
				22 994
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Huddinge sjukhus driftskostnader för bla saneringstält och iordingsställande av mark, co	4 769
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Södersjukhuset, driftskostnader för gasanordning provtagningsstation, extra dygnetrunt	4 450
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Karolinska Sjukhuset Solna, Driftskostnader, samordning el, VVS, snickerier mm	728
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Danderyds Sjukhus, Driftskostnader, Ordningsställande av provtagningsstation arbeten	7 665
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Rosenlunds Sjukhus, Driftskostnader bla iordningsställande av mockup: elarb, snickerier	412
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Älvsjö Sjukhus. Myndighetsbesiktningar, Driftskostnader: gasinstallationer, VVS arb, Snickerier mm	
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Nacka Sjukhus, Driftskostnader blaTriargeringstält	382
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Södertälje Sjukhus, Driftskostnader bla kravellstängsel	2 389
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Dalens Sjukhus, Ny transportväg för coronapatienter	596
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Mälarhöjdens ishall. Bårhus (Älvsjö)	
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	St Görans Sjukhus, driftskst, fraktkst, sepurabatteri till Rakel (och tid inläst fr Locum)	868
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Handens Sjukhus, drifskostnader. VVS, snickerier, gaspåfyllning	154
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Sollentuna Sjukhus. Hyra av triargeringstält och möbler, rondera gascentral helg	156
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Löwenströmska Sjukhus, Framdragning av provisorisk ström för triaguleringstält	25
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Maria Sjukhus. Snickerier	36
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Bromma Sjukhus - Arbetsuppgifter kopplade till Corona (Covid19)	26
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Norrtälje Sjukhus- Anpassningar för coronavirus	225
Landstings	Övriga kostnader	Ack Oktob	Sabbatsbergs sjukhus - Arbetsuppgifter kopplade till Corona (Covid19)	113

Enhet	Område	Månad	Specificerad minskad intäkt	Ack belopp (tl	Ange intäkt från motpart:	
					inom Region Stockholm	för Utomläns- och utlandspatienter
				77 868		
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	89	1210	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	268	8510	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksunderlag pga Co		8530	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	184	8570	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	722	8580	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	307	8590	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	75 746	9999	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	473	1100	
Landstings	Minskade intäkter	Ack Oktob	Minskade parkeringsintäkter pga personal står gratis sedan april samt minskat besöksu	79	1500	

Enhet	Område	Månad	Specificerad ökad intäkt	Ack belopp (tl	Ange intäkt från motpart:	
					inom Region Stockholm	för Utomläns- och utlandspatienter
				0		
Landstings	Ökade intäkter	Ack Oktober				

Enhet	Område	Månad	Specificerad investeringsutgift	Ack belopp (tI	Ekonomisk avskrivningstid i antal år
				0	
Landstings	Investeringsutgift	Ack Oktober			