Region Stockholm

Diarienummer
RS2025-1039

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Delårsrapport

Augusti 2026

Innehållsförteckning

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar 4
1.1 Väsentliga händelser 4

2 Styrning och ledning 6
2.1 Verksamhetsfakta 6
2.2 Mål 6
2.2.1 Hälso- och sjukvården är behovsstyrd, jämlik och förebygger ohälsa 6
2.2.2 Verksamheten är långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv 6
2.3 Uppdrag 7
2.4 Intern kontroll 7
2.4.1 Arbetet med intern kontroll 7
2.4.2 Risker, åtgärder och kontroller 7
2.4.3 Försäkran 8

3 Verksamhet 9
3.1 Produktivitet 9

4 Ekonomi 10
4.1 Resultat 10
4.1.1 Utfall i jämförelse med budget och föregående år 11
4.1.2 Prognos i jämförelse med budget 11
4.1.3 Konsultkostnader 12
4.1.4 Administrativa kostnader 12
4.1.5 Säsongsvariationer 12
4.2 Åtgärder för ett resultat i balans 12
4.3 Investeringar 13
4.3.1 Investeringsplanens genomförbarhet och risk 13
4.3.2 Investeringsutfall i jämförelse med budget 14
4.3.3 Årets prognos i jämförelse med budget 15
4.3.4 Ny- och ersättningsinvesteringar 15
4.3.5 Utfall och prognos enskilda investeringsobjekt 15
4.3.6 Driftsatta investeringsobjekt 19
4.3.7 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mnkr 19
4.4 Fastighetsförsäljningar 20

Bilagor

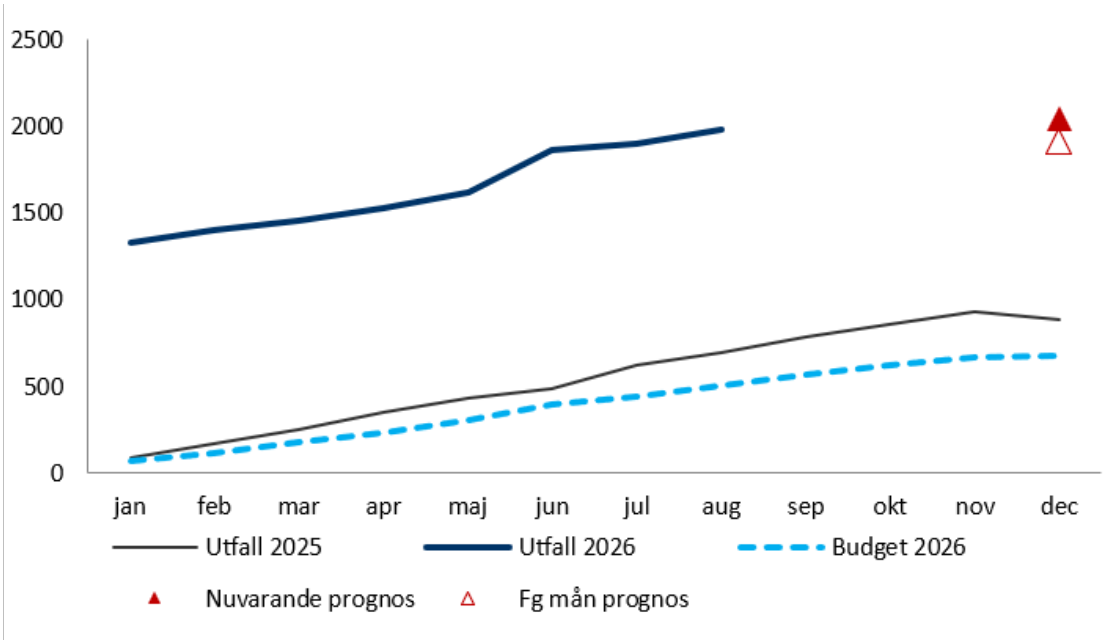
Bilaga 1: Bilaga 2.7-Beslutstidplan_uppdaterad 2026-09-08

Bilaga 2: Bilaga-e1-ovriga-avsattningar-ansvarsforbindelser-och-tvister FSN

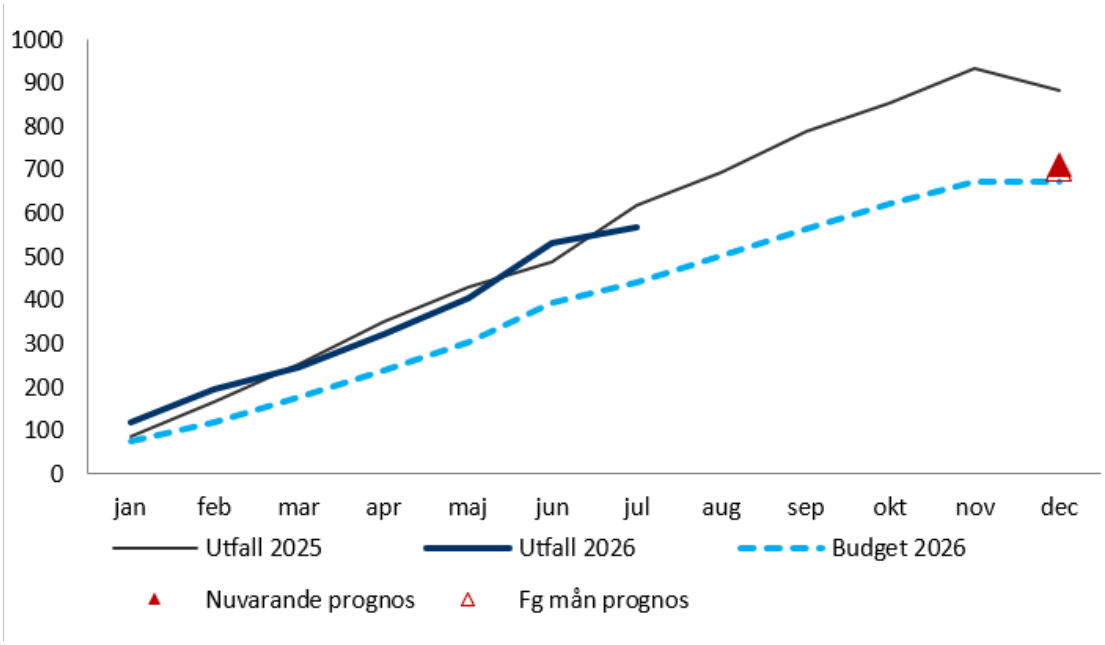
1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

Fastighetsverksamheten har hitintills under året levererat mot sitt uppdrag i stort i enlighet med plan. För ytterligare information se delårsrapporten 2026 för Locum AB.



Diagrammet ovan visar resultatet inklusive reavinster.



Diagrammet ovan visar resultatet exklusive reavinster.

Fastighet och Servicenämnden/fastighetsverksamheten

Resultatet i fastighetsverksamheten för 2026 uppgår till 1 978,4 miljoner kronor mot budgeterade 503,3 miljoner kronor, vilket är 1 475 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen är reavinster som uppgår till 1 329 miljoner kronor. Det beror även på lägre räntekostnader, lägre avskrivningar och lägre kostnader för drift och skötsel.

2 Styrning och ledning

2.1 Verksamhetsfakta

Fastighets- och servicenämnden (FSN) svarar för Region Stockholms fastighetsbestånd, med undantag för kollektivtrafikens fastigheter. För genomförandet av fastighetsverksamheten har nämnden tecknat *Avtal om genomförande av fastighetsverksamheten* med Locum AB, i vilket Locums ansvar och uppdrag detaljeras och beskrivs.

Nämnden ansvarar även för projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB (SHP) avseende Nya Karolinska Solna (NKS) samt för dispositionsrätten och ersättning för denna gentemot Karolinska Universitetssjukhuset.

Nämnden har även ett uppdrag att i samråd med regionstyrelsen inleda exploaterings- och försäljningsprocessen för områden i Norra Hagastaden, i enlighet med vad som anges i Programdirektiv Norra Hagastaden.

2.2 Mål

2.2.1 Hälso- och sjukvården är behovsstyrd, jämlik och förebygger ohälsa

Tillgänglig hälso- och sjukvård på rätt nivå utifrån patientens behov

Kommentar

Fastighetsverksamheten, genom Locum AB, arbetar med de till målet kopplade uppdragen gällande slutenvårdsplatser på Huddinge sjukhusområde. I övrigt följer fastighetsverksamheten de nämndspecifika målen i budget.

2.2.2 Verksamheten är långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv

Region Stockholm har en långsiktig ekonomisk uthållighet

Kommentar

Fastighets och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Resultatet i Fastighets och servicenämnden/Fastighetsverksamheten uppgick till 1 978 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 503 miljoner kronor vilket är 1 475 miljoner kronor bättre än budget. Huvudsakligen beror avvikelsen på reavinsten från S:t Eriks ögonsjukhus.

I utfallet ingår den konsoliderade resultaträkningen för Landstingsfastigheter Stockholm samt NKS Bygg.

Region Stockholm är ekologiskt hållbar och klimatneutral till år 2035

Kommentar

Uppdragen som faller under målet bedöms pågå enligt plan och målet bedöms därför som uppnått.

Region Stockholm har en socialt hållbar utveckling

Kommentar

Fastighetsverksamheten i Fastighets- och servicenämnden utförs av Locum AB och arbetet för målet ”Region Stockholm har en socialt hållbar utveckling" redovisas i Locum ABs rapportering.

2.3 Uppdrag

2.4 Intern kontroll

2.4.1 Arbetet med intern kontroll

Locum AB genomför den interna kontrollen för nämndens fastighetsverksamhet. Den interna kontrollen – utifrån Region Stockholms Policy för ledning och styrning samt riktlinje för intern kontroll – är inarbetad i Locums verksamhetsstyrning och det certifierade ledningssystemet [1].

Locums ledningssystem omcertifierades enligt krav i ISO 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö) av Svensk certifiering i augusti 2025, utan avvikelser. Uppföljande revision genomförs under oktober 2026.

Uppföljning av att kontroller och planerade åtgärder genomförs enligt plan säkerställs av respektive risk- och processägare i Locums ledningsgrupp. Uppföljande tillsyn samt granskning och kontroll genomförs av Locums kvalitetschef (revisionsledare) vid stickprovskontroller och/eller vid interna revisioner.

Uppföljning/granskning av kontrollmoment och åtgärder dokumenteras i den interna kontrollplanen och redovisas för nämnden.

Inga avsteg har skett från Riktlinje för intern kontroll (RS 2024-0510, RS 2022-0326).

[1] En certifierad styr- och kontrollmiljö med omvärlds- och intressentanalyser, riskbedömning, kontroller och åtgärder, information och kommunikation samt övervakning, uppföljning, granskningar och analyser.

2.4.2 Risker, åtgärder och kontroller

Omvärldsanalys och riskvärdering

En omvärldsanalys med betydande trender, identifierade möjligheter samt analys och värdering av väsentliga risker för Locum AB och fastighetsverksamheten i fastighets- och servicenämnden (FSN) genomfördes under våren 2026 och beslutades vid möte i bolagsstyrelse och nämnd den 27 maj 2026.

Betydande trender

- Oförutsägbart säkerhetspolitiskt läge

- Alliansbildningar och protektionism
- Klimat- och naturrelaterade affärsrisker
- Värderingsförändringar
- Snabb utveckling inom teknik och digitala tjänster
- Utmanande ekonomiskt läge
- Utmanande demografisk utveckling
- Kompetensutmaningar.

Risker till intern kontrollplan för fastighetsverksamheten i FSN	
Väsentliga risker	**Riskvärde ***
Risk för extraordinär händelse	20
Brist på och/eller prishöjningar på varor och tjänster	20
Ökad påverkan från klimatförändringar	20
Risk för bristande tillgång till rätt kompetens hos leverantörer/entreprenörer	16
Risk för att implementering av ökade klimatkrav kan försenas på grund av komplexitet och ökade kostnader	16
Oönskade effekter från behov av klimatanpassningar	16
Fastigheternas motstånd/skydd mot extraordinära händelser motsvarar inte förväntansbilden i skriften Den robusta sjukhusbyggnaden	16
Outsourcing av tjänster kan innebära ökad sårbarhet eller säkerhetsrisk	15
Sabotage mot infrastruktur	15
Risk för oegentligheter i pågående byggprojekt och driftentreprenader	12
Risk för ökad hotbild i vårdfastigheter	12
Ökat glapp mellan analog och digital kompetens	12
Risk för olyckor och bristande säkerhet i pågående byggprojekt och entreprenader	10
Risk för oegentligheter och välfärdsbrott	9
Risk för oseriösa aktörer i uthyrda lokaler	9

**) Maxvärde 25*

Kontrollmoment och åtgärder

Regelmässiga kontrollmoment – som exempelvis processbeskrivningar, rutiner, beslut, stickprov, uppföljningar, utbildningar och kunskapstester – inarbetas i Locums certifierade ledningssystem. Tidsbegränsade åtgärder tas bland annat fram vid verksamhets-/aktivitetsplanering alternativt i bolagsövergripande utvecklingsområden.

2.4.3 Försäkran

Nämnden har försäkrat sig om att man genom förvaltningschef vidtagit nödvändiga åtgärder för att uppnå en tillräcklig intern kontroll inom verksamheten, i enlighet med riktlinjen för intern kontroll (RS 2024-0510, RS 2022–0326).

3 Verksamhet

3.1 Produktivitet

Arbetet med bland annat verksamhetsutveckling för fastighetsverksamheten genomförs inom ramen för Locum AB:s ledningssystem.

Driftoptimeringar

För säker drift och utökad tillgänglighet samt för att nå noll kritiska fel i våra fastigheter har vi lagt mer medel på löpande underhåll än föregående år samt startat pilotprojekt för att få bättre framdrift på små arbeten/uppdrag. Vi har under året arbetat närmre våra upphandlade driftentreprenörer och utbildat dem i vår underhållsprocess och systemstöd kopplat till det.

Utvecklad hyresmodell

I samråd med regionledningskontoret (RLK) och några hyresgäster har ett utvecklingsförslag presenterats. Förslaget innebär att Landstingsfastigheter Stockholm kan erbjuda hyresgästen ett upplägg där Landstingsfastigheter Stockholm står för risken för en högre projektutgift än planerat. Första pilotinvesteringen med "fast hyra" är uppförande av byggnad L9, Karolinska Universitetssjukhuset. Nästa på tur föreslås vara investering med fast hyra är en del av byggnad 62 på Danderyds sjukhus.

Investeringsstyrning

Locum har vidtagit ytterligare åtgärder för att förstärka investeringsstyrningen. Locums interna investeringskommitté som kvalitetssäkrar investeringsbeslut över 20 miljoner kronor har utvecklats vidare med tillkommande krav på redovisning i syfte att få mer genomarbetade investeringsunderlag. Detta kommer att leda till mer träffsäkra bedömningar av omfattning, tid och slutkostnad i projekten. Locum har även infört nya processer för bedömning av medelsbehov i syfte att tidigt under året kunna göra omprioriteringar. Slutligen pågår ett utvecklingsprojekt för införande av ett projektstyrningsverktyg som kommer att ge bättre förutsättningar för uppföljning, styrning och rapportering från projekten.

Under våren sjösattes en justerad organisation där bland annat ett nytt projektområde, Projektutveckling, bildades för att hantera projekt i tidiga skeden.

Samtidigt bildades en ny inköpsavdelning, direkt underställd vd. I augusti tillträdde en ny inköpsdirektör.

Inom Locums förvaltningsavdelning pågår ett utvecklingsarbete för att stärka projektägarskapet.

Under hösten kommer en riktad ekonomiutbildning att genomföras inom projektavdelningen för att stärka och uppdatera medarbetarnas ekonomikunskaper.

4 Ekonomi

Utfall i jämförelse med budget.

Fastighet och Servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Intäkter:

- Intäkterna för fastighetsservice uppgår till 117 miljoner kronor mot budgeterade 127 miljoner kronor, differensen beror främst på lägre intäkter för minskad tjänsteförsäljning.
- Utfallet för övriga intäkter är 11 miljoner kronor högre än budget, vilket främst beror på ökade intäkter från Rakel, ej budgeterad energiskatt samt en förlikning med Peab i Sollentuna vilken genererar 1 miljon kronor i högre intäkt än budgeterat.
- I övrigt avviker intäkterna endast marginellt från budget.

Kostnader:

- Utfallet för drift och skötsel är 39 miljoner kronor lägre än budget, vilket främst beror på lägre kostnader för el och vatten om 10 respektive 3 miljoner kronor. Även lägre kostnader inom andra områden bidrar till den positiva avvikelsen.
- Löpande underhåll är 14 miljoner kronor högre än budget, vilket främst beror på en högre upparbetning än budgeterat.
- Utfallet för avskrivningar är 21 miljoner kronor lägre än budget, vilket främst beror på framflyttade projekt.
- Övriga kostnader är 38 miljoner kronor lägre än budget avseende tilläggstjänster som vidarefaktureras till Karolinska Universitetssjukhuset och ännu ej bokförda utrangeringskostnader.
- Avskrivningarna är 21 milioner kronor lägre än budget pga. tidsförskjutningar av pågående projekt.
- Finansnettot är 62 miljoner kronor bättre än budget. Det beror dels på rak periodisering av budgeten dels att räntekostnaderna förväntas öka senare under året.

Reavinster fastighetsförsäljningar:

- Fastighetsförsäljningar. Försäljning av S:t Erik Ögonsjukhus, Medicinaren 19 samt en bostadsrättslägenhet har genomförts, vilket bidrar till en positiv budgetavvikelse om 1 329 miljoner kronor.

4.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	117	127	-10	-2,5 %	184	179
Uthyrning av lokaler	4 046	4 041	5	3,9 %	6 050	6 065
Försäljning övriga tjänster	476	480	-4	-1,8 %	696	701

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	28	17	11	-0,7 %	71	55
Verksamhetens intäkter	**4 666**	**4 664**	**2**	**3,1 %**	**7 001**	**7 000**
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-2	-2	0	4,9 %	-3	-3
Förvaltningskostnader	-216	-218	2	4,2 %	-327	-327
Mediakostnader	-343	-341	-2	4,4 %	-535	-520
Drift och skötsel	-353	-392	39	7,2 %	-589	-575
Löpande underhåll	-279	-265	-14	24,2 %	-484	-457
IT- och telekostnader	-0	-0	0	-96,9 %	0	-0
Övriga kostnader	-624	-662	38	2 %	-996	-1 003
Verksamhetens kostnader	**-1 817**	**-1 879**	**62**	**6,6 %**	**-2 934**	**-2 885**
Avskrivningar	-1 264	-1 285	21	4,8 %	-1 914	-1 947
Finansnetto	-935	-997	62	-1 %	-1 442	-1 495
Resultat före reavinst/förlust	**649**	**503**	**146**	**-3,3 %**	**712**	**673**
Reavinst/förlust	1 329	0	1 329		1 328	0
Resultat**	**1 978,4**	**503,3**	**1 475,1**		**2 040**	**673**

* mkr
** Avser resultat före bokslutsdispositioner.

4.1.1 Utfall i jämförelse med budget och föregående år
Se ovan.

4.1.2 Prognos i jämförelse med budget
Ny prognos, exkl reavinster, för Landstingsfastigheter Stockholm uppgår till 610 miljoner kronor jämfört med budget på 571 miljoner kronor.

Prognosen för Nya Karolinska Solna är oförändrad mot budget, 102 miljoner kronor.

4.1.3 Konsultkostnader

Externa Konsultkostnader (Mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. %	Prognos år	Budget år
Juridik	-1	-1	0	18,9 %	-2	-2
PR	0	0	0	0 %	0	0
Management	0	0	0	0 %	0	0
IT	0	0	0	0 %	0	0
Övriga	-0	-0	0	0 %	-0	-0
Summa externa konsultkostnader	**-1**	**-1**	**0**	**17,6 %**	**-2**	**-2**

Utfallet är i nivå med budget och avser NKS Bygg.

Utfall i jämförelse med budget och föregående år
Ej tillämpbart.

Prognos i jämförelse med budget
Ej tillämpbart.

4.1.4 Administrativa kostnader

Administrativa kostnader (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Administrativa kostnader	-0	-13	13	-56,5 %	0	0

Utfall i jämförelse med budget och föregående år
Finns ingen egentlig administration inom FSN fastighetsverksamheten.

Prognos i jämförelse med budget
Finns ingen egentlig administration inom FSN fastighetsverksamheten.

4.1.5 Säsongsvariationer
Ej tillämpbart

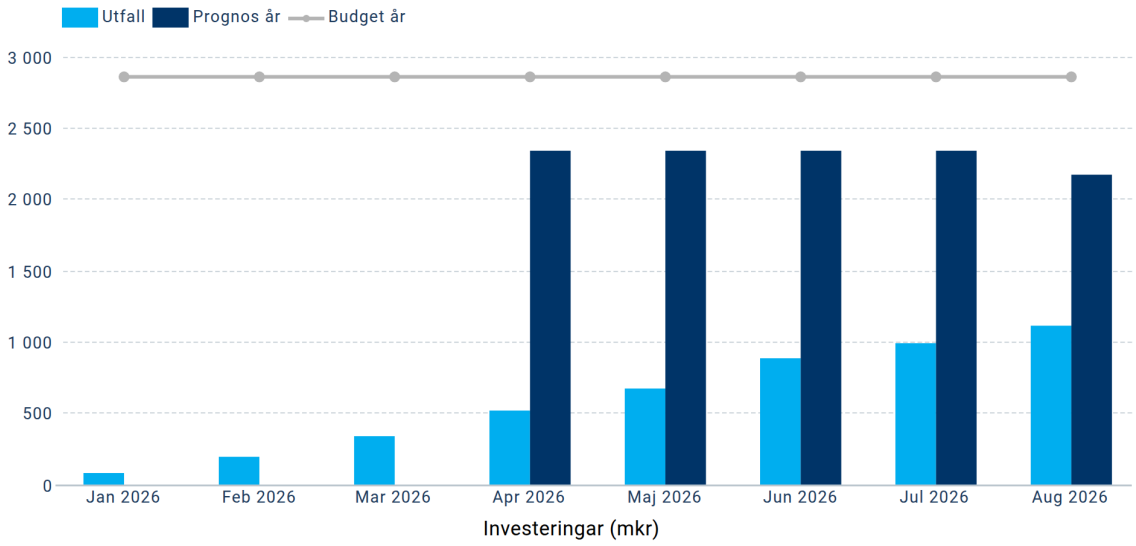
4.2 Åtgärder för ett resultat i balans

Åtgärder (Mnkr)	Budgeterad effekt 2026	Realiserad effekt 2026	Prognostiserad effekt 2026	Avvikelse prognostiserad effekt jmft budget 2026	Budgeterad effekt 2027	Budgeterad effekt 2028	Budgeterad effekt 2029

Åtgärder (Mnkr)	Budgeterad effekt 2026	Realiserad effekt 2026	Prognostiserad effekt 2026	Avvikelse prognostiserad effekt jmft budget 2026	Budgeterad effekt 2027	Budgeterad effekt 2028	Budgeterad effekt 2029
Summa							

Ledningen för fastighetsverksamheten bedömer att det sammanlagda resultatkravet kommer att uppnås.

4.3 Investeringar



4.3.1 Investeringsplanens genomförbarhet och risk

De pågående handelskonflikterna och de utökade militära konflikterna i vår omvärld fortsätter att påverka byggbranschen. Geopolitisk osäkerhet kan störa globala leveranskedjor och öka kostnaderna för byggmaterial såsom stål, cement och tekniska installationer. Projekten påverkas också av ökade kostnader för drivmedel. Detta kan göra projekten dyrare och i vissa fall leda till förseningar i bygg- och renoveringsprojekt.

Konjunkturen har fortsatt lett till flera konkurser i byggsektorn bland annat hos konsulter vilket har påverkat ett par pågående projekt framför allt avseende tid.

Samtidigt har konkurserna öppnat upp möjligheten till rekrytering.

Det utmanande läget inom byggsektorn (entreprenörer och projektörer) har även lett till att antalet överprövningar av upphandlingar är fortsatt hög. Bland annat har upphandling av ramavtal för mindre byggprojekt påverkats kraftigt på grund av överprövning. Ärendet är nu avgjort i Kammarrätten och ny tilldelning har skett som också är överprövad. Avsaknad av detta ramavtal har kraftigt påverkat upparbetningsgraden och framdriften i de cirka 100 mindre investeringsprojekt som är i genomförandeskede samt ytterligare projekt i tidigare skeden. För fortsatt framdrift har direktupphandling av ramavtal skett för åtgärder som är kopplade till patientsäkerhet och lagkrav. Även denna direktupphandling är överprövad.

Viljan att lämna fasta priser i projekt med hög osäkerhet är fortsatt låg. Sammantaget innebär dessa omständigheter att upparbetningen av investeringsmedel är lägre än budgeterat och får påverkan på tider och kostnader i flera projekt.

4.3.2 Investeringsutfall i jämförelse med budget

Ackumulerat investeringsutfall för LFS uppgick till 1 022 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 698 miljoner kronor) på 38 procent.

Största utfallet för perioden avser investeringsobjekt Södersjukhuset, modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 (86 miljoner kronor), Solna, uppförande av ny byggnad L9 (82 miljoner kronor) samt Helix, nybyggnation rättspsykiatri (60 miljoner kronor).

Den lägre upparbetningsgraden jämfört med en linjär månatlig förbrukning av budgeten beror på tidsförskjutningar, både i projekt i genomförandeskede och i ett antal investeringsobjekt i tidiga skeden där inriktningsbeslut fattats först under vår och sommar. Framdriften i ett flertal projekt är också beroende av vårdgivarnas beslutsprocess och resurssättning av projekten.

En försenad upphandling av evakueringspaviljonger för ombyggnadsprojektet i byggnad 2 på Löwenströmska sjukhuset har inneburit en förskjuten produktionsstart av den första av de två vårdflyglarna i byggnaden.

I projektet som avser IVA-platser på Södersjukhuset har en utökad samordning med projektet avseende teknisk upprustning i aktuella byggnader gjort att tidplanen förskjutits framåt, vilket påverkar årets arbeten.

I projektet som avser ny byggnad L9 i Solna har en överskattning av medelsförbrukningen vid byggstart samt effektiva sprängningsarbeten gjort att årets prognos för upparbetning är lägre än budgeterat.

Väsentliga förändringar i de pågående projekten på Södersjukhuset, IVA-platser samt Södersjukhuset, Teknisk upprustning byggnad 02, 07 och 09 beror på en förlängd projekteringsfas, inarbetad erfarenhetsdata från genomförda och pågående ombyggnadsprojekt på Södersjukhuset samt uppdaterade budget- och riskreserver. Detta har inneburit att investeringsutrymmet i regionens budget för 2026 har utökats till 275 miljoner kronor för IVA-platser respektive 424 miljoner kronor för Teknisk upprustning byggnad 02, 07 och 09. De underlag som inkom från entreprenör och den analys avseende slutkostnaden som gjordes ledde därefter till förnyade genomförandebeslut i regionfullmäktige i mars 2026 på 275 miljoner kronor för IVA-platser respektive 595 miljoner kronor för Teknisk upprustning byggnad 02, 07 och 09.

Prognosjusteringarna faller till största delen ut under åren 2027 och 2028.

NKS Bygg

Investeringarna för Nya Karolinska Solna består i huvudsak av hyresgästanpassningar.

Investeringsutfallet för Nya Karolinska Solna uppgick till 91 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 160 miljoner kronor.

4.3.3 Årets prognos i jämförelse med budget

Årets prognos för LFS uppgår till 2 030 miljoner kronor vilket motsvarar en prognostiserad upparbetningsgrad mot budget (2 698 miljoner kronor) på 75 procent. Prognosen avviker med 668 miljoner kronor mot budget.

Avvikelserna beror till största delen på förskjutningar framåt i tiden från år 2026 till senare år där investeringsobjekten Löwenströmska, byggnad 02 Ombyggnad, evakuering, teknisk upprustning (+190 miljoner kronor), Solna uppförande av byggnad L9 (+79 miljoner kronor), HS Framtidens vårdavdelning och Framtidens vårdmottagning (tillsammans +88 miljoner kronor) samt SÖS IVA platser och SÖS TU byggnad 02, 07 och 09 (+103 miljoner kronor tillsammans) är de största enskilda posterna.

Utöver ovanstående är medelsbehovet för HS Ombyggnad av akutmottagningar cirka 15 miljoner kronor lägre med anledning av såväl en lägre totalkostnadsprognos (10 miljoner kronor) som en förskjutning av medel till år 2027 (5 miljoner kronor) samt för Nacka stambyte cirka 23 miljoner kronor lägre med anledning av en lägre totalkostnadsprognos (10 miljoner kronor) och tidsförskjutning (13 miljoner kronor).

Slutligen har bedömningen av medelsbehov varit för hög i förhållande till framdriften i ett antal ospecificerade projekt, delvis beroende på avsaknad av ramavtal.

Förskjutningar från tidigare år till år 2026 i två investeringsobjekt balanserar ovanstående periodiseringseffekter något (sammanlagt -32 miljoner kronor). Projekten är Rosenlunds sjukhus stambyte (-13 miljoner kronor) samt SÖS Teknisk upprustning i byggnad 01 högdel (-19 miljoner kronor). Den senare innefattar även en utökad slutkostnadsprognos jämfört med budget på 10 miljoner kronor.

NKS Bygg

Årets prognos för NKS Bygg uppgår till 142 miljoner kronor vilket motsvarar en prognostiserad upparbetningsgrad mot budget på 89 procent. Prognosen avviker med 18 miljoner kronor mot budget.

Avvikelsen beror framför allt på lägre prognosticerad förbrukning i hyresgästanpassnings-projekt under 100 miljoner kronor.

4.3.4 Ny- och ersättningsinvesteringar

Investeringar (mkr)	Utfall ack. innev. år	Prognos innev.år	Budget innev. år	Budget avvik.	Upparb grad (%)
Nyinvesteringar	179,3	300,5	491,0	-190,5	35,87
Ersättningsinvesteringar	934,2	1871,1	2366,8	-495,7	42,13
Totalt investeringar	**1 113,5**	**2 171,6**	**2 857,8**	**-686,2**	**40,98**

4.3.5 Utfall och prognos enskilda investeringsobjekt

Huddinge sjukhus, Framtidens vårdavdelning

Förstudie för en ny avdelning startades under hösten 2025. Prognosticerad projektstart har nu flyttats fram och i nuläget finns ingen planerad starttidpunkt för en ny FVA. Årsprognosen för 2026 är 55 miljoner kronor lägre än budget med anledning av ovanstående.

Huddinge sjukhus, Framtidens vårdmottagning

Ett undertecknat förstudieavtal för en ny mottagning har inkommit och förstudien planeras att påbörjas under hösten 2026. Årsprognosen för 2026 är 33 miljoner kronor lägre än budget med anledning av fördröjda beslut.

HS Akuten

Projektets olika delar är överlämnade till verksamhet och vuxenakuten togs i drift i nya lokaler den 17 september 2024 i enlighet med avgränsningen och närakuten den 17 mars 2026 och barnakuten den 14 april 2026. Projektet har även omfattat uppförande av ny ambulanshall, länk mellan befintlig ambulanshall och K1 och även dessa delar är klara och är i bruk.

För vuxenakuten har en förstudie gjorts avseende en programändring inom ramen för projektet för att åstadkomma en förbättrad tillgänglighet för patienter som söker vård vid vuxenakuten. Beslut om programändring fattades i september. Åtgärderna bedöms kunna genomföras inom aktuell prognos.

Projektets slutkostnadsprognos är som tidigare meddelats sänkt med 10 miljoner kronor jämfört med regionens budget 2025 till 306 miljoner kronor. Prognosen för år 2026 är 15 miljoner kronor lägre än budget både beror på ovanstående sänkning av slutkostnadsprognosen, men också på att vi i denna prognos räknar med att 5 miljoner kronor förskjuts till år 2027 på grund av programändringen beskriven ovan.

Rosenlunds sjukhus, byggnad 09, vertikalt stambyte

Byggarbetena inleddes i december 2025 och beräknas pågå fram till och med kvartal 4, 2028. Omklädningsrum har iordningställts på hissvåning -1. Östra flygeln har anpassats för verksamhet och hyresgästerna har flyttat in. Etapp 2 i entreprenaden har startat med stambyte i stora delar av västra flygeln.

Årsprognosen för 2026 är 13 miljoner kronor högre än budget vilket beror på en snabbare framdrift i år än budgeterat.

Södersjukhuset Modernisering av vårdplatser byggnad 17/18

Vårdavdelningarna på plan 1 till och med 7 i byggnad 17 och 18 överlämnades i april och vården startade i maj 2026. Projektet håller nu på att avslutas och stängas.

Under hösten genomförs kompletterande arbeten som sidoprojekt i byggnad 17 och 18 bland annat:

- Anpassning av vårdavdelningen på plan 7 för vårdavdelning barn.
- Ombyggnad för nya mottagningar på plan 0.

Slutkostnadsprognosen avseende objektets investeringsdelar har höjts ytterligare från i

investeringsplan 2026 - 2035 inrymda 953 miljoner kronor till 1 050 miljoner kronor. Huvudorsaker till ökningen är:

- Större omfattning än tidigare bedömt på de våningsplan där vård ej sker (plan -6, -2, -1, 0 och 8) vilka tidigare inte var projekterade.
- Större omfattning på håltagning, stomförstärkning och stomrivning.
- Tidsförskjutning vilket medför ökade kostnader för bemanning och arbetsplatsomkostnader.
- Högre kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten.

Årsutfallet för år 2026 är trots ovanstående höjning av slutkostnadsprognosen 19 miljoner kronor lägre än budget, vilket förklaras av att de ökade kostnaderna till stor del föll ut under 2025.

Nacka, utbyte stammar för avlopp byggnad 01 och 05 lågdelen

Byggnadsarbetena pågår och beräknas fortsätta till och med kvartal 1, 2027. Projektet har försenats ett kvartal till följd av bland annat verksamhetsflyttar samt att byggnationen har delats upp i fler och mindre etapper för att underlätta och minska störningarna för vården under stambytets genomförande.

Slutkostnadsprognosen är sänkt med 10 miljoner kronor till 116 miljoner kronor och detta tillsammans med tidsförskjuning innebär att årsutfallet understiger budgeten för 2026 med 23 miljoner kronor.

Helix etapp 2

Avtal är tecknat med entreprenör och arbetena har pågått sedan september 2025, och omfattar markarbeten, sprängningsarbeten och tillfälliga säkerhetsanläggningar. Produktionsstart försenades på grund av utmaningar under upphandlingen och styrgruppen fattade beslut om ny tidplan. Sluttiden för projektet beräknas i den nya tidplanen till kvartal 1, 2031, vilket innebär en senareläggning med ungefär ett år.

Prognosen för 2026 är 34 miljoner kronor lägre än budget, vilket framför allt förklaras av utmaningarna nämnda ovan och som försenat byggnadsarbetenas start med cirka nio månader. Att markentreprenören haft svårt att arbeta effektivt under den kalla vintern påverkar också.

I prognos 1 prognosticerade vi en differens mot budget för året på 46 miljoner kronor lägre. Den minskade differensen på 12 miljoner kronor kan i stort förklaras av att verksamheten har accepterat mer störningar så att produktion kunnat ske på flera håll samtidigt, vilket har gett en bättre framdrift i projektet.

Södersjukhuset, IVA-platser

Fas 2-avtal med totalentreprenör i samverkan är tecknat och byggnadsarbetena pågår. Tidpunkt för slutförande av projektet samt för överlämning till verksamheten är båda preliminärt beräknade till årsskiftet 2028/2029.

Årsprognosen för 2026 är 58 miljoner kronor lägre än årsbudget, vilket framför allt förklaras av ett strategiskt beslut att handla upp en totalentreprenad i samverkan i stället för den tidigare planerade utförandeentreprenaden. Samverkan bedöms öka chanserna för ett lyckat genomförande i en komplex miljö med närhet till känslig,

pågående verksamhet. Att årets prognos är lägre än budgeterat beror också på att projektet inväntat det förnyande genomförandebeslutet vilket innebär att produktionen inte har kunnat starta fullt ut förrän kvartal 2, 2026.

Det är viktigt att notera att IVA-projektet är beroende av projektet Teknisk upprustning i byggnad 02, 07 och 09 och måste drivas som ett gemensamt projekt. Detta innebär att IVA inte kan färdigställas och driftsättas innan färdigställande av projektet Teknisk upprustning, samt vice versa.

Södersjukhuset Teknisk upprustning i byggnad 02, 07 och 09

Fas 2-avtal med totalentreprenör i samverkan är tecknat och byggnadsarbetena pågår. Tidpunkt för slutförande av projektet samt för överlämning till verksamheten är båda preliminärt beräknade till årsskiftet 2028/2029.

Årsprognosen för 2026 är 44 miljoner kronor lägre än årsbudget. Detta beror framför allt på förskjutning/senareläggning av tidplan i projektet avseende byggnaderna 02, 07 och 09, vilket orsakas av de omständigheter som beskrivits under IVA-projektet.

I prognos 1 prognosticerade vi en differens mot budget för året på 14 miljoner kronor lägre. Den ökade differensen på 30 miljoner kronor beror framför allt på att arbeten i kringprojekt har prioriterats för att möjliggöra kommande arbeten i såväl detta projekt som i IVA-projektet.

Löwenströmska, by 02, Ombyggnad, evakuering, teknisk upprustning

De tillfälliga paviljongerna för evakuering av vårdverksamheten är färdigställda och evakuering till dessa påbörjades den 1 september och pågår under två veckor. Som tidigare rapporterats är detta en försening jämfört med tidigare planerat datum med två månader då en utflytt under semestertid inte var optimalt för verksamheten. Evakuering av administration, vaktmästeri och aktivitetscenter samt omklädning för personal genomfördes redan under våren till lokaler i byggnad 01.

Upphandling av den tekniska upprustningen startades november 2025 och anbud var inkomna i februari. Dock krävdes komplettering då misstanke om överprövning fanns. Ny förkortad anbudsförfrågan gjordes och nya anbud kom in och vinnande anbud har tilldelats. Kontrakt med entreprenör tecknades slutet av april. Den förlängda upphandlingen har inneburit en ytterligare fördröjning på cirka 1,5 månad för starten av entreprenadarbetena.

Prognosen för 2026 är 190 miljoner kronor lägre än budget, vilket framför allt förklaras av utmaningarna nämnda ovan och som försenat byggnadsarbetenas start med cirka fem månader jämfört med det som antogs i budgetarbetet hösten 2025. En viss tidigare överskattning av effektivitet vid byggstart påverkar också.

Solna, Pat/Cyt LFS

Inom byggnad N3 har stomarbeten färdigställts. Arbeten med installationer, rumskompletteringar och ytskikt pågår. Montage av skyway-stommen planeras att utföras i början oktober. Samordning med SHPs och Coors organisationer fortsätter för montage och dockning av skyway och logistiketableringar.

Prognosen för 2026 är 11 miljoner kronor lägre än budget, vilket beror på en tidsförskjutning i SHP/NKS del av projektet till 2027.

Södersjukhuset, Ny permanent reservkraft

En genomlysning av projektet har gjorts under 2025, varpå tidplan och kalkyl har uppdaterats. Målet har varit att ta den nya permanenta reservkraften i drift i slutet av december 2028 till en kostnad av 576 miljoner kronor. Genomförandebeslut fattades av regionfullmäktige i december 2025 och en upphandling av totalentreprenör inleddes i slutet av 2025.

Tilldelning av entreprenör har överprövats, vilket i dagsläget medför att projektet kommer att försenas. Under försommaren 2026 inkom ytterligare en överprövning och förvaltningsrätten har i september 2026 inte lämnat beslut i ärendet. Projektet bedöms därför inte kunna färdigställas till sommaren 2029. Nytt miljötillstånd samt bygglov behöver initieras på grund av överprövningen.

Årsutfallet för 2026 är 43 miljoner kronor lägre än budget med anledning av ovanstående överprövning och därmed förskjutning.

Solna Uppförande av ny byggnad L9

Genomförandebeslut fattades i regionfullmäktige i januari. Produktion pågår, och de riskfyllda arbetena med att spränga bort berg för byggnaden är avklarade. Arbete fortlöper enligt plan.

Det prognosticerade årsutfallet för 2026 är 58 miljoner kronor lägre än budget vilket delvis beror på en överskattning av medelsförbrukningen vid byggstart.

I prognos 1 prognosticerade vi en differens mot budget för året på 81 miljoner kronor. Den minskade differensen på 23 miljoner kronor beror framför allt på en god framdrift med sprängningsarbetet varför gjutningar har kunnat starta tidigare.

Huddinge sjukhus - Ventilation C1 och K4

Projektering och produktion av ventilationsupprustning i huskropparna C1, K4, B4, B2, M2 och F2 sker sekventiellt till och med 2032. Produktionen i respektive huskropp beräknas pågå i 18 månader med överlapp om sex månader.

Kontrakt tecknades med entreprenör för upprustning av C1 i november 2025 och produktion påbörjades i januari 2026. Produktionen släpar beroende på oförutsedd evakuering av verksamhet på plan 8, sent uppförande av väderskydd samt komplex metod för asbestsanering.

Gällande byggnad K4 fattade FSN genomförandebeslut i april 2026 och arbete med att ta fram förfrågningsunderlag och granskning av bygghandling pågår. Produktionsstart beräknas till kvartal 1, 2027.

Det prognosticerade årsutfallet för 2026 är 94 miljoner kronor lägre än budgeterat, vilket framför allt hänför sig till en lägre upparbetning än budgeterat i byggnad C1 enligt beskrivning ovan.

I prognos 1 prognosticerade vi ett årsutfall som översteg budget för året med 42 miljoner kronor. Denna differens beror på ett beräkningsfel.

Södersjukhuset TDKA etapp byggnad 17/18

Denna etapp omfattar fem nya TDKA-rum. Genomförande har pågått under hela 2025

och färdigställande av de återstående två TDKA-rummen sker i slutet av 2026. Omläggning och driftsättning sker successivt.

Södersjukhuset TDKA etapp byggnad 01

Denna etapp omfattar fem nya TDKA-rum. Genomförande har pågått under hela 2025 och del av 2026. Etappen är färdigställd.

4.3.6 Driftsatta investeringsobjekt

4.3.7 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mnkr

Investeringsobjekt	Typ av beslut	Inv. utgift beslut Mkr	Total inv. utgift inv. objekt Mkr	Datum beslut nämnd/bolags styrelse	Datum planerat beslut RS/RF

Hänvisas till bilaga 2.7, beslutstidplan, uppdaterad 8 september 2026

4.4 Fastighetsförsäljningar

Genomförda försäljningar

Försäljnings- objekt	Fastighets/ inventarie-beteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Realisations-resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar
Fd S:t Eriks sjukhusområde	Tegelbrukет 4	till största delen tomställt	N/A	2026-01-15	1 213	januari-26	
Friköp av tomträtten Medicinaren 19	Medicinaren 19	N/A	N/A	2026-06-01	113	juni-26	Försäljningen är ett friköp. Tomträttshavaren Hemsö friköper fastigheten.
Infanterigatan 19	lgh 0260	bostad	privat	2026-06-22	2,08	juni-26	Denna försäljning gäller en bostadsrätt slägenhet inom LFS-bestånd. De ska enligt tidigare fullmäktige beslut

Försäljnings- objekt	Fastighets/ inventarie-beteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Realisations-resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar
							avyttras när hyresgästen säger upp avtalet.

Pågående/planerade försäljningar

Försäljnings- objekt	Fasighets/ inventarie-beteckning	Verksamhet	Hyresgäst	Avtal tecknas	Realisations-resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar

Försäljning övriga anläggningstillgångar

Försäljningsobjekt	Verksamhet	Realisations- resultat (Mkr)	Redovisad i period	Kommentar