Region Stockholm

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Månadsrapport

Februari 2026

Innehållsförteckning

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar 3
1.1 Väsentliga händelser 3

2 Ekonomi 4
2.1 Resultat 5
2.1.1 Konsultkostnader 6
2.1.2 Administrativa kostnader 6
2.2 Investeringar 7
2.2.1 Status investeringsplanens genomförbarhet och risk 7
2.2.2 Utgift i jämförelse med budget 7
2.2.3 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mkr 8

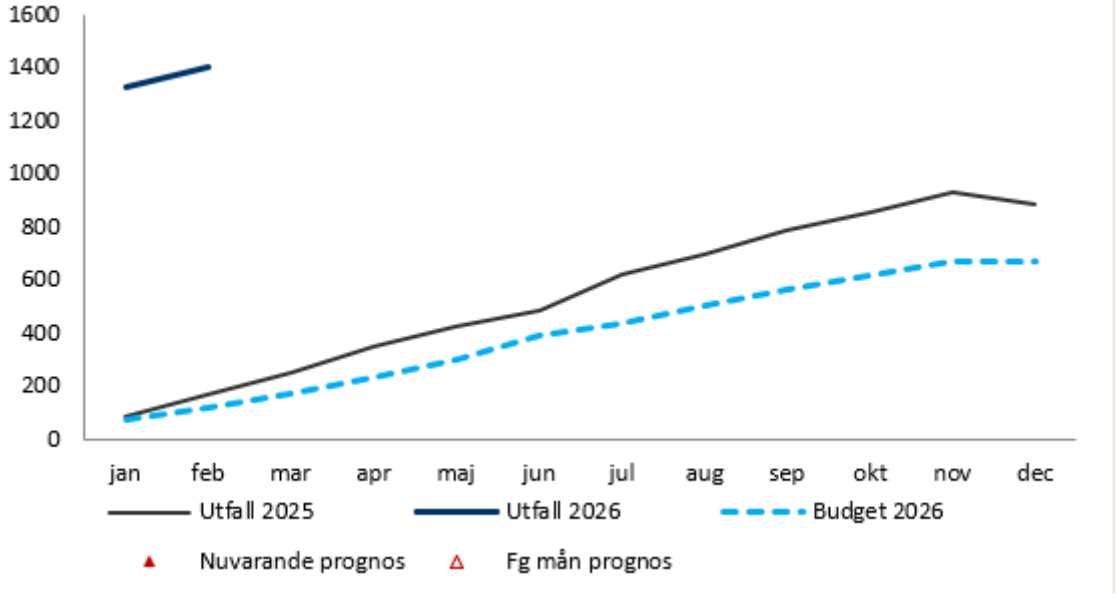
Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2.7-Beslutstidplan_uppdaterad 2026-03-12_till månadsrapport februari

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 månadsrapport februari 2026 för Locum AB.



Landstingsfastigheter

Resultatet i Landstingsfastigheter för 2026 uppgår till 1 380,3 miljoner kronor mot budgeterade 103,5 miljoner kronor, vilket är 1 276,8 miljoner kronor högre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen beror på försäljningen av fastigheten Tegelbruket 4 som inbringat en reavinst om 1,2 miljarder kronor.

NKS Bygg

NKS Bygg har för perioden fram till februari ett resultat på 23,4 miljoner kronor vilket är 6,4 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget beror på lägre servicekostnader och mediakostnader.

2 Ekonomi

Utfall i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Intäkter:

- De totala hyresintäkterna landar nära budget och uppgår till 708,2 miljoner kronor mot budgeterade 701,8 miljoner kronor, det är en positiv avvikelse om 0,9% mot budget.
- Intäkterna för fastighetsservice hamnar på 48,8 miljoner kronor mot budgeterade 56,1 miljoner kronor, differensen beror främst på lägre intäkter för minskad tjänsteförsäljning.

Kostnader:

- Utfallet för förvaltningskostnader är 4,9 miljoner kronor lägre än budget, beror på att budgeterade förgäveskostnadsföringar om 4,6 miljoner kronor ännu ej fallit ut.
- Utgifter för mediakostnader 14,4 miljoner kronor högre mot budget beroende på högre elkostnader, 5 miljoner kronor och högre fjärrvärmekostnader, 9 miljoner kronor med anledning av en kall inledning på år 2026.
- Utfallet för drift och skötsel är 19,9 miljoner kronor lägre än budget. Främst beroende på; akut och avhjälpande underhåll 7,5 miljoner kronor lägre, avfall 2,5 miljoner kronor lägre samt övrigt 10 miljoner kronor lägre kostnader än budgeterat.
- Utgifter för löpande underhåll landar nära budget med ett utfall om 32,4 miljoner kronor att jämföra med budgeterade 30,4 miljoner kronor.
- Avskrivningarna och nedskrivningar uppgår till 232,9 miljoner kronor mot budgeterade 242,5 miljoner kronor, avvikelsen om 4% bättre än budget beror på framflyttade projekt samt utrangeringar som ännu ej fallit ut.
- Finansnettot är 36,9 miljoner kronor bättre än budget dels p.g.a. rak periodisering av budgeten och att verkliga räntekostnader förväntas öka senare under året.
- Fastighetsförsäljning. Fastigheten Tegelbruket 4 har sålts vilket inbringat 1,2 miljarder kronor i reavinst. Reavinster exkluderas vid prövning om resultatkravet uppnåtts eller inte.

NKS Bygg

Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 403,0 miljoner kronor mot budgeterade 409,8 miljoner kronor.

Kostnader:

- Servicekostnad och LCC (livscykelkostnad), enligt Projektavtalet, är 4,8 miljoner kronor lägre än budget. Detta beror på volymjustering av servicekostnader.
- Facility Management är 2,4 miljoner kronor lägre än budget beroende på tilläggstjänster som vidarefaktureras till Karolinska Universitetssjukhuset och nettoeffekten är därför noll.
- Mediakostnader är 3,1 miljoner kronor bättre än budget.
- Avskrivningar är 1,7 bättre än budget.
- Finansnetto 2,3 miljoner kronor sämre än budget.

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	24	32	-8	-17 %	179
Uthyrning av lokaler	1 012	1 006	6	5,9 %	6 065
Försäljning övriga tjänster	115	120	-5	-7,2 %	701
Anslag	0	0	0		0
Erhållna bidrag	0	0	0		0
Övriga intäkter	5	4	1		55
Verksamhetens intäkter	**1 156**	**1 162**	**-6**	**4,4 %**	**7 000**
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0
Lokalhyror	-1	-0	-1	1,3 %	-3
Förvaltningskostnader	-50	-55	5	-10,8 %	-327
Mediakostnader	-115	-104	-11	22,1 %	-520
Drift och skötsel	-76	-98	22	9,9 %	-575
Löpande underhåll	-57	-55	-2	39,4 %	-457
IT- och telekostnader	0	-0	0		-0
Övriga kostnader	-139	-167	28	-8,8 %	-1 003

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Budget år
Verksamhetens kostnader	**-438**	**-480**	**42**	**5,9 %**	**-2 885**
Avskrivningar	-307	-313	6	3,1 %	-1 947
Finansnetto	-213	-249	36	-8,2 %	-1 495
Resultat före reavinst/förlust	**198**	**120**	**78**	**21 %**	**673**
Reavinst/förlust	1 206	0	1 206		0
Resultat**	**1 403,7**	**120,5**	**1 283,2**		**673**

* mkr

** Avser resultat före bokslutsdispositioner.

2.1.1 Konsultkostnader

Externa Konsultkostnader (Mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. %	Budget år
Juridik	-0	-0	0	0 %	-2
PR	0	0	0	0 %	0
Management	0	0	0	0 %	0
IT	0	0	0	0 %	0
Övriga	-0	-0	0	0 %	-0
Summa externa konsultkostnader	**-0**	**-0**	**0**	**0 %**	**-2**

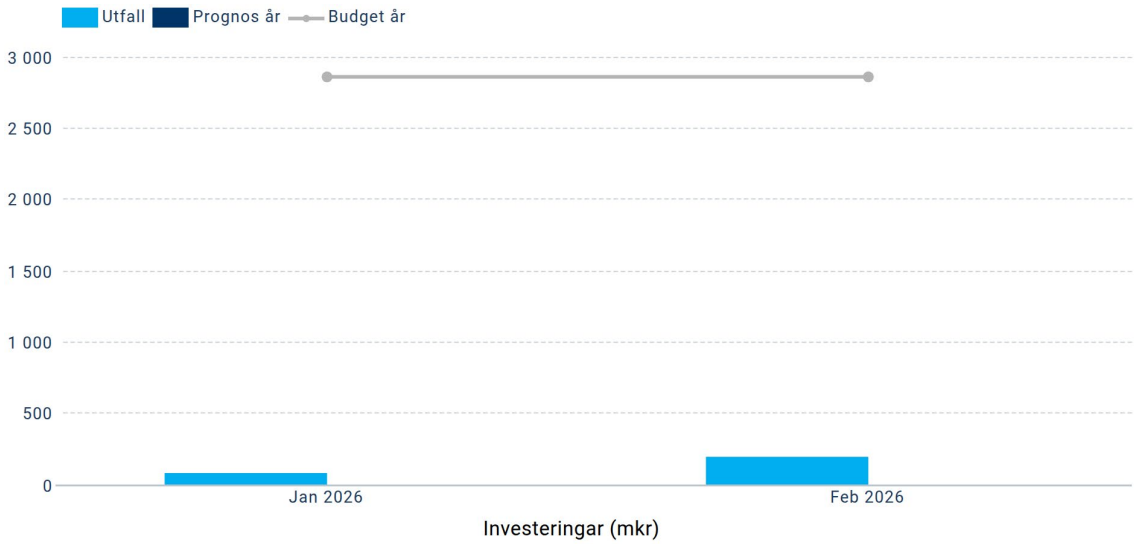
N.A.

2.1.2 Administrativa kostnader

Administrativa kostnader (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Budget år
Administrativa kostnader	-0	-3	3	0 %	0

Finns ingen egentlig administration inom FSN fastighetsverksamheten. Budgeten avser kostnader i NKS Bygg.

2.2 Investeringar



2.2.1 Status 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. Detta kan göra sjukhusprojekt 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 av projektledare.

Det utmanande läget inom byggsektorn (entreprenörer och projektörer) har även lett till att antalet överprövningar av upphandlingar fortsatt är fortsatt hög. Bland annat har upphandling av ramavtal för mindre byggprojekt påverkats kraftigt och ärendet ligger för närvarande i Kammarrätten för avgörande. Denna upphandling har kraftigt påverkat upparbetningsgraden och framdriften i de cirka 100 mindre investeringsprojekt som är i genomförandeskede samt ytterligare projekt i tidigare skeden.

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

2.2.2 Utgift i jämförelse med budget

Ackumulerat investeringsutfall för LFS uppgick till 184 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 698 miljoner kronor) på 7 procent.

Största utfallet för perioden avser investeringsobjekt Södersjukhuset, modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 (45 miljoner kronor), Södersjukhuset, teknisk upprustning av byggnad 02, 07 och 09 (18 miljoner kronor) samt Helix, nybyggnation rättspsykiatri (9 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 ännu inte fattats.

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.

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 FSN i december 2025 och i regionstyrelsen i februari 2026 på 275 miljoner kronor för IVA-platser respektive 595 miljoner kronor för Teknisk upprustning byggnad 02, 07 och 09. De förnyade genomförandebesluten ska behandlas i regionfullmäktige i mars 2026. 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 10,1 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 160 miljoner kronor.

2.2.3 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mkr

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 12 mars 2026

Investeringsobjekt	Typ av beslut	Inv.utgift beslut, Mkr	Total inv.utgift inv.objekt, Mkr	Datum beslut nämnd/bolagsstyrelse	Datum planerat beslut RS/RF
SÖS IVA-platser	Förnyat genomförande-beslut	71	275	2025-12-10	2026-02-10 resp 2026-03-24
SÖS TU byggnad 02, 07 och 09	Förnyat genomförande-beslut	310	595	2025-12-10	2026-02-10 resp 2026-03-24
SÖS Modul 5, Kvinnokliniken om- och tillbyggnad (förstudie)	Inriktningsbeslut	5	-	2026-01-28	2026-03-17
DS By 13, Kvinnokliniken operation ombyggnad (förstudie)	Inriktningsbeslut	4	-	2026-02-19	2026-04-14
HS Upprustning operationsenhet	Planerings-beslut	15	304	2026-03-23	2026-05-19
Förstärkt infrastruktur för helikoptertransporter	Planerings-beslut		110	2026-05-27	?
Södertälje sjukhus - by 18 - Teknisk upprustning och hyresgästanpassning	Inriktningsbeslut	10		2026-05-27	?
DS By 22 – Renovering och anpassning till mottagningar och admin (förstudie)	Inriktningsbeslut	5	-	**?**	
SÖS Ombyggnad vårdavdelningar by 14/15 (förstudie)	Inriktningsbeslut	5		**?**	
HS I-huset, upprustning- och verksamhetsanpassning	Planerings-beslut	15	400	2026-04-22	?
Ventilation K4	Genomförandebeslut			2026-04-22	-
Labbverksamhet Karolinska Solna/Huddinge (förstudie)	Inriktningsbeslut	10		2026-06-17	?
Nacka, byggnad 01 - Upprustning vårdavdelningar södra delen	Planerings-beslut		800	2026-12-16	2027-02-xx
Södersjukhuset TDKA, förstärkt kyla	Planerings-/genomförande-beslut		192	Delbeslut fattas löpande enligt delegation.	-