Region Stockholm

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Månadsrapport

Oktober 2026

Innehållsförteckning

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar 3
1.1 Väsentliga händelser 3

2 Ekonomi 5
2.1 Resultat 5
2.1.1 Utfall i jämförelse med budget och föregående år 6
2.1.2 Prognos i jämförelse med budget 7
2.1.3 Konsultkostnader 7
2.1.4 Administrativa kostnader 8
2.2 Åtgärder för ett resultat i balans 8
2.3 Investeringar 9
2.3.1 Investeringsplanens genomförbarhet och risk 9
2.3.2 Investeringsutfall i jämförelse med budget 9
2.3.3 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mnkr 10

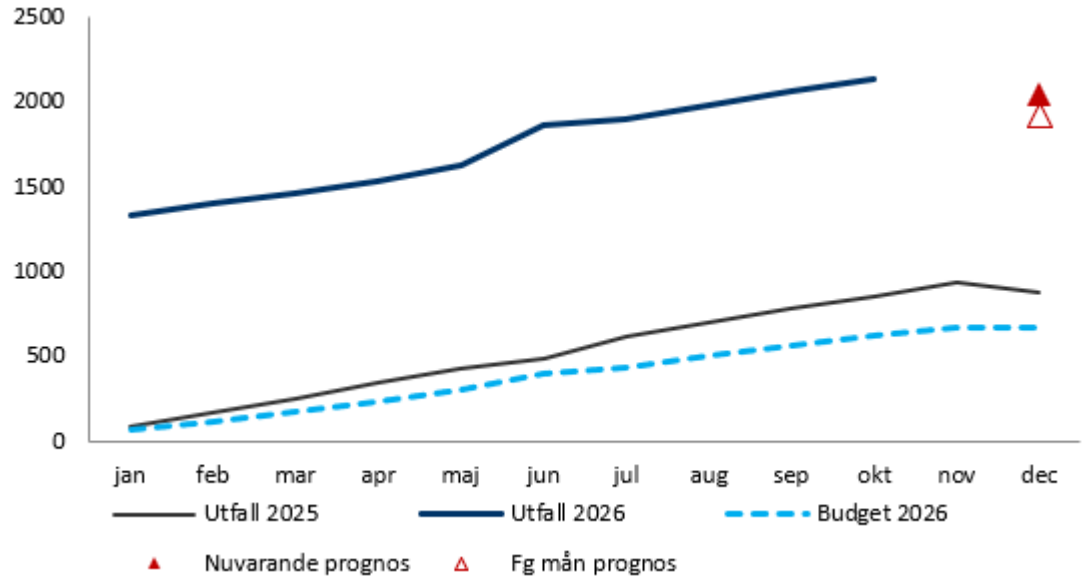
Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2.7-Beslutstidplan_uppdaterad 2026-11-12

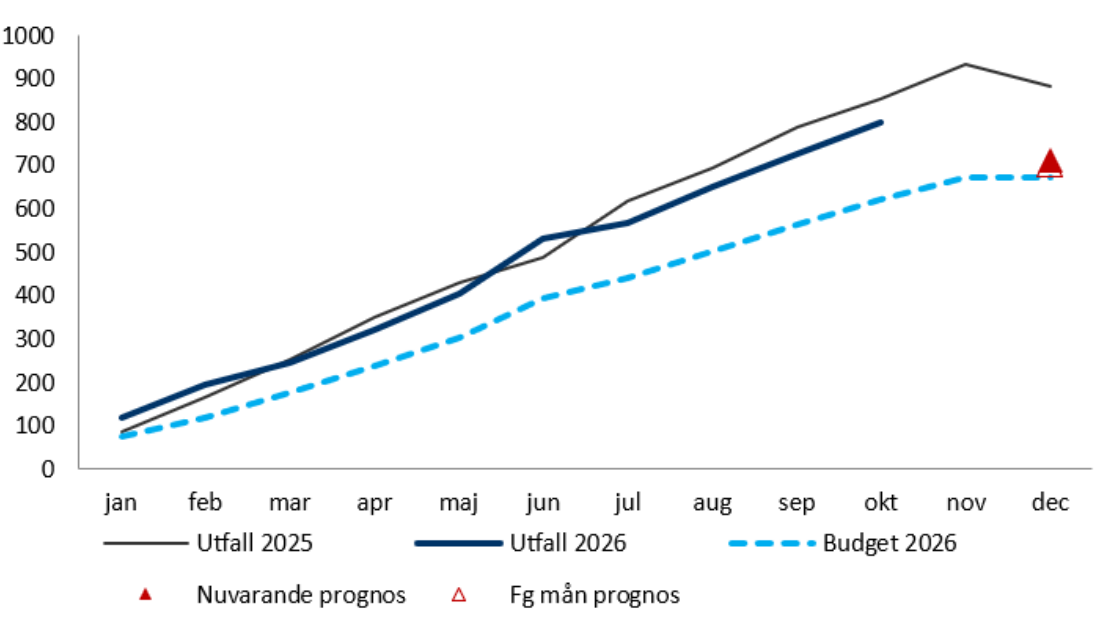
1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

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



Diagrammet ovan visar resultatet inklusive reavinster.



Diagrammet ovan visar resultatet exklusive reavinster.

Landstingsfastigheter

Resultatet i Landstingsfastigheter för 2026 uppgår till 2 017,5 miljoner kronor mot

budgeterade 535,8 miljoner kronor, vilket är 1 481,7 miljoner kronor bättre 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 oktober månad ett resultat på 110,2 miljoner kronor vilket är 25,2 miljoner kronor bättre än budgeterat. Det högre resultatet beror på lägre servicekostnader och mediakostnader.

2 Ekonomi

Resultat

Resultatet för perioden januari–oktober uppgår till 2 017,5 miljoner kronor, jämfört med en budget på 535,8 miljoner kronor. Exklusive reavinster från fastighetsförsäljningar på 1 328,0 miljoner kronor uppgår resultatet till 689,5 miljoner kronor, vilket är 153,7 miljoner kronor bättre än budget. Avvikelsen förklaras främst av ett bättre finansnetto, lägre avskrivningar och lägre kostnader för drift och skötsel, som delvis motverkas av högre kostnader för löpande underhåll.

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	157	159	-2	2,3 %	184	179
Uthyrning av lokaler	5 068	5 054	14	3,8 %	6 050	6 065
Försäljning övriga tjänster	594	600	-6	-0,4 %	696	701
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	33	21	12	-17,9 %	71	55
Verksamhetens intäkter	**5 853**	**5 833**	**20**	**3,2 %**	**7 001**	**7 000**
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-2	-2	0	36,3 %	-3	-3
Förvaltningskostnader	-269	-273	4	3,4 %	-327	-327
Mediakostnader	-419	-421	2	3 %	-535	-520
Drift och skötsel	-443	-488	45	6,5 %	-589	-575
Löpande underhåll	-377	-342	-35	26,9 %	-484	-457
IT- och telekostnader	-0	-0	0	-45,6 %	0	-0
Övriga kostnader	-784	-827	43	2,2 %	-996	-1 003
Verksamhetens kostnader	**-2 294**	**-2 352**	**58**	**6,8 %**	**-2 934**	**-2 885**
Avskrivningar	-1 585	-1 614	29	4,9 %	-1 914	-1 947
Finansnetto	-1 175	-1 246	71	-0,8 %	-1 442	-1 495

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Resultat före reavinst/förlust	**799**	**621**	**178**	**-3,7 %**	**712**	**673**
Reavinst/förlust	1 329	0	1 329		1 328	0
Resultat**	**2 127,7**	**620,8**	**1 506,9**		**2 040**	**673**

* mkr
** Avser resultat före bokslutsdispositioner.

2.1.1 Utfall i jämförelse med budget och föregående år Landstingsfastigheter Stockholm

Intäkter

- De totala hyresintäkterna uppgår till 3 545,8 miljoner kronor, jämfört med en budget på 3 531,7 miljoner kronor. Utfallet är därmed 14,1 miljoner kronor högre än budget, vilket motsvarar en positiv avvikelse på 0,4 procent.
- Intäkterna för fastighetsservice uppgår till 277,1 miljoner kronor, jämfört med en budget på 278,4 miljoner kronor, vilket är 1,3 miljoner kronor lägre än budget. Avvikelsen beror främst på minskad tjänsteförsäljning.
- Övriga intäkter överstiger budget med 10,1 miljoner kronor, vilket främst beror på ökade intäkter från vidarefakturering av kostnader. En motsvarande avvikelse finns på kostnadssidan.

Kostnader

- Förvaltningskostnaderna är 1,7 miljoner kronor lägre än budget, vilket motsvarar en avvikelse på 2 procent. Avvikelsen beror främst på lägre kostnader för förgävesprojektering.
- Mediakostnaderna är 5,5 miljoner kronor högre än budget. Avvikelsen beror främst på högre kostnader för el (16 miljoner kronor) och vatten (3 miljoner kronor). Dessa kostnadsökningar motverkas delvis av lägre kostnader för fjärrvärme (6 miljoner kronor), olja (4 miljoner kronor) och kyla (3 miljoner kronor).
- Kostnaderna för drift och skötsel är 39,3 miljoner kronor lägre än budget. Avvikelsen beror främst på lägre kostnader för skadegörelse och åverkan samt för akut och avhjälpande underhåll.
- Kostnaderna för löpande underhåll uppgår till 246,6 miljoner kronor, jämfört med en budget på 216,4 miljoner kronor, vilket är 30,2 miljoner kronor högre än budget. Avvikelsen beror på en högre upparbetning än budgeterat.
- Avskrivningar och nedskrivningar uppgår till 1 197,2 miljoner kronor, jämfört med en budget på 1 254,1 miljoner kronor, vilket är 56,9 miljoner kronor lägre än budget. Avvikelsen beror främst på framflyttade projekt och på utrangeringar som ännu inte har genomförts.
- Finansnettot är 67,4 miljoner kronor bättre än budget. Det beror främst på att budgeten är jämnt periodiserad över året, medan räntekostnaderna förväntas öka senare under året.

Reavinster vid fastighetsförsäljningar

- Fastigheten Tegelbruket 4 har avyttrats, vilket har gett en reavinst på cirka 1,2 miljarder kronor. I juni gav även försäljningen av tomträtten Medicinaren 19 i Huddinge en reavinst på cirka 113 miljoner kronor. Reavinster beaktas inte vid prövningen av om resultatkravet har uppfyllts.

NKS Bygg

Intäkter

- De totala intäkterna uppgår till 2 046,5 miljoner kronor, jämfört med budgeterade 2 048,8 miljoner kronor, vilket innebär en negativ avvikelse på 2,4 miljoner kronor.

Kostnader

Servicekostnader och LCC (livscykelkostnader) enligt projektavtalet uppgår till 7,2 miljoner kronor under budget. Avvikelsen förklaras främst av volymjusteringar av servicekostnader.

Kostnaderna för Facility Management är i nivå med budget. Tilläggstjänster som vidarefaktureras till Karolinska Universitetssjukhuset medför ingen nettoeffekt på resultatet.

Mediakostnaderna är 7,6 miljoner kronor lägre än budget, främst till följd av lägre kostnader för fjärrkyla och fjärrvärme.

Avskrivningarna överstiger budget med 3,5 miljoner kronor.

Finansnettot är 3,9 miljoner kronor sämre än budget.

2.1.2 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.

2.1.3 Konsultkostnader

Externa Konsultkostnader (Mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. %	Prognos år	Budget år
Juridik	-1	-2	1	-0,4 %	-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	-92 %	0	-0
Summa externa konsultkostnader	**-1**	**-2**	**1**	**-30 %**	**-2**	**-2**

Utfall i jämförelse med budget och föregående år

Utfallet avser NKS Bygg och uppgår till en miljon kronor.

Prognos i jämförelse med budget
Avser NKS Bygg. Budget och prognos uppgår till två miljoner kronor.

2.1.4 Administrativa kostnader

Administrativa kostnader (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Administrativa kostnader	-0	-16	16	-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.

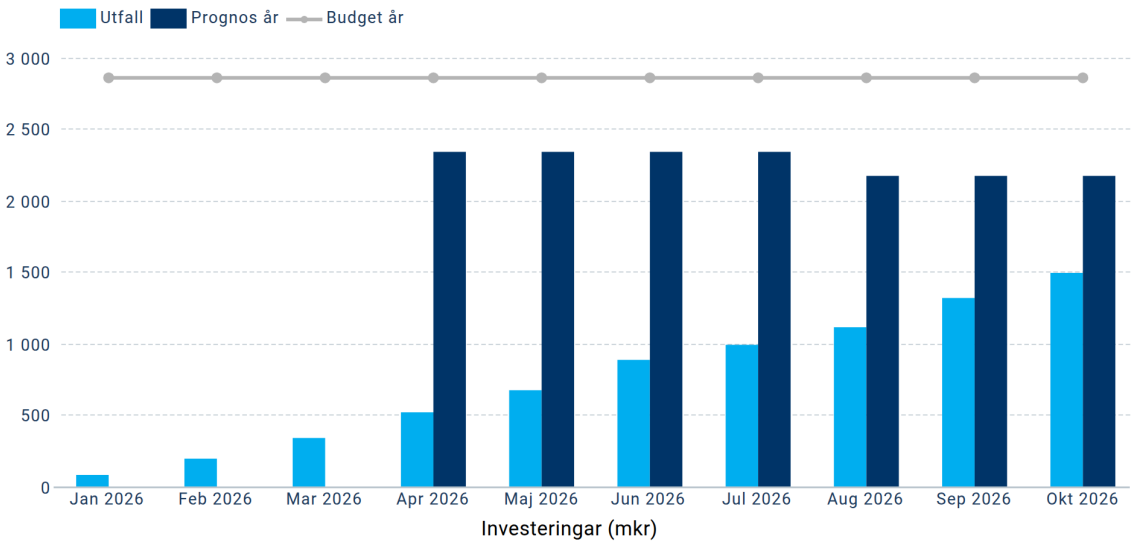
2.2 Åtgärder för ett resultat i balans

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

Summa

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

2.3 Investeringar



2.3.1 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 konkurser och stoppade projekt hos andra byggherrar 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.

2.3.2 Investeringsutfall i jämförelse med budget

Ackumulerat investeringsutfall för LFS uppgick till 1 357 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 698 miljoner kronor) på 50 procent.

Största utfallet för perioden avser investeringsobjekt Solna, uppförande av ny byggnad

L9 (114 miljoner kronor), Södersjukhuset, modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 (105 miljoner kronor) samt Helix, nybyggnation rättspsykiatri (81 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 136 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 160 miljoner kronor.

2.3.3 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 2026-11-12