Region Stockholm

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Månadsrapport

Juli 2026

Innehållsförteckning

1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar 3
1.1 Väsentliga händelser 3

2 Ekonomi 5
2.1 Resultat 6
2.1.1 Konsultkostnader 7
2.1.2 Administrativa kostnader 7
2.2 Investeringar 8
2.2.1 Investeringsplanens genomförbarhet och risk 8
2.2.2 Investeringsutfall i jämförelse med budget 8
2.2.3 Kommande investeringsbeslut för investeringsobjekt > 100 mnkr 9

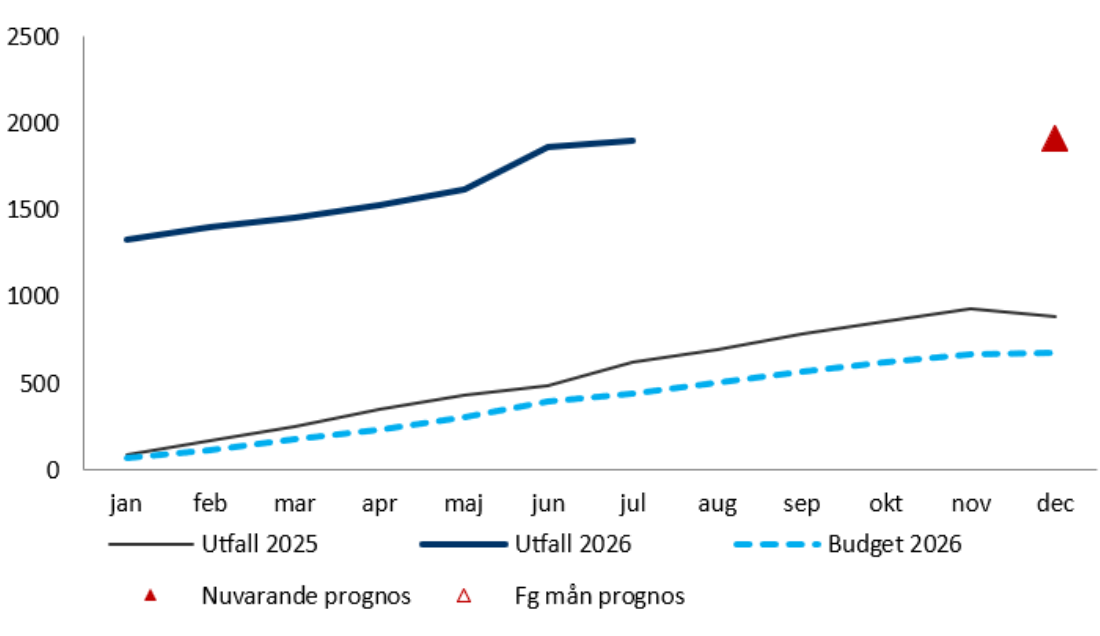
Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2.7-Beslutstidplan_uppdaterad 2026-08-18

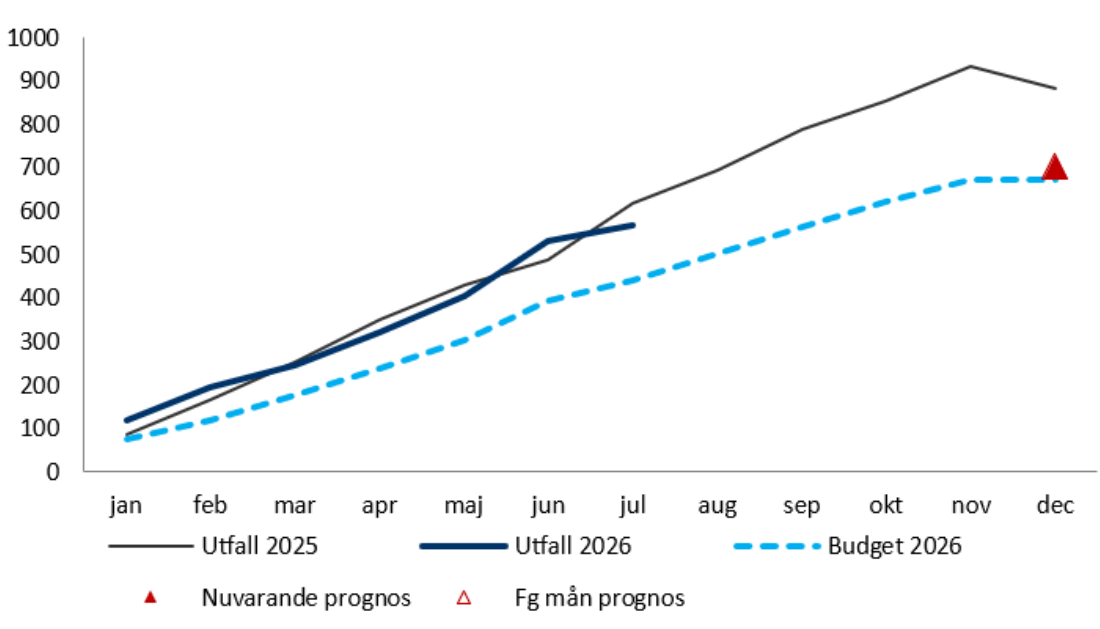
1 Förvaltningschefens/verkställande direktörens kommentar

1.1 Väsentliga händelser

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



Diagrammet ovan visar resultatet inklusive reavinster.



Diagrammet ovan visar resultatet exklusive reavinster.

Landstingsfastigheter

Resultatet i Landstingsfastigheter för 2026 uppgår till 1 817,0 miljoner kronor mot budgeterade 380,7 miljoner kronor, vilket är 1 436,6 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 juli månad ett resultat på 78,3 miljoner kronor vilket är 18,8 miljoner kronor bättre än budgeterat. Det högre resultatet beror på lägre servicekostnader och mediakostnader.

2 Ekonomi

Utfall i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Intäkter:

- De totala hyresintäkterna uppgår till 2 473,3 miljoner kronor mot budgeterade 2 468,6 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse om 4,7 miljoner kronor eller 0,2 procent.
- Intäkterna för fastighetsservice uppgår till 184,7 miljoner kronor mot budgeterade 195,0 miljoner kronor, differensen beror främst på lägre intäkter för minskad tjänsteförsäljning.
- Övriga intäkter överstiger budget med 6,9 miljoner kronor, vilket främst beror på att intäkterna för vidarefakturering av kostnader ökat, motsvarande differens finns på kostnadssidan.

Kostnader:

- Utfallet för förvaltningskostnader är 10,1 miljoner kronor lägre än budget, vilket motsvarar en avvikelse om 13 procent mot budget. Avvikelsen beror främst på lägre kostnader för förgävesprojektering.
- Utgifter för mediakostnader är 14,2 miljoner kronor högre än budget, främst beroende på högre kostnader för fjärrvärme om 2 miljoner kronor, el om 10 miljoner kronor, vatten om 4 miljoner kronor samt högre övriga mediakostnader.
- Utfallet för drift och skötsel är 21,1 miljoner kronor lägre än budget. Främst beroende på lägre kostnader för skadegörelse och åverkan och akut och avhjälpande underhåll om 7 miljoner kronor, driftavtal om 5 miljoner kronor samt övriga kostnader om 9 miljoner kronor.
- Utgifter för löpande underhåll landar på 153,6 miljoner kronor att jämföra med budgeterade 141,8 miljoner kronor, avvikelsen beror på högre upparbetning än budgeterat.
- Avskrivningarna och nedskrivningarna uppgår till 833,1 miljoner kronor mot budgeterade 869,5 miljoner kronor, vilket är 36,4 miljoner kronor lägre än budget. Avvikelsen beror främst på framflyttade projekt samt utrangeringar som ännu inte fallit ut.
- Finansnettot är 58,1 miljoner kronor bättre än budget dels p.g.a. rak periodisering av budgeten och att räntekostnaderna förväntas öka senare under året.

Reavinster fastighetsförsäljningar:

- Fastigheten Tegelbruket 4 har sålts vilket inbringat ca 1,2 miljarder kronor i reavinst. I juni erhölls ca 113 miljoner kronor avseende tomträtten Medicinaren 19 i Huddinge. Reavinster exkluderas vid prövning om resultatkravet uppnåtts eller inte.

NKS Bygg

Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 1 432,6 miljoner kronor, jämfört med budgeterade 1 434,2 miljoner kronor, vilket innebär en negativ avvikelse om 1,6 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelsen är lägre intäkter hänförliga till försäljning av servicekostnader.

Kostnader:

- Servicekostnader och LCC (livscykelkostnader), i enlighet med projektavtalet, uppgår till 8,2 miljoner kronor under budget. Avvikelsen förklaras av volymjusteringar av servicekostnader.
- Kostnader för Facility Management är 0,8 miljoner kronor lägre än budget, vilket beror på tilläggstjänster som vidarefaktureras till Karolinska Universitetssjukhuset. Nettoeffekten av detta är därmed neutral.
- Mediakostnaderna är 5,8 miljoner kronor lägre än budget, främst till följd av lägre kostnader för fjärrkyla och fjärrvärme.
- Avskrivningarna överstiger budget med 1,3 miljoner kronor.
- Finansnettot är 0,5 miljoner kronor högre än budget.

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Försäljning av fastighetsservice	100	111	-11	-4,3 %	175	179
Uthyrning av lokaler	3 539	3 534	5	3,8 %	6 071	6 065
Försäljning övriga tjänster	416	420	-4	-2,3 %	694	701
Anslag	0	0	0		0	0
Erhållna bidrag	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	24	15	9	10,4 %	67	55
Verksamhetens intäkter	**4 079**	**4 080**	**-1**	**3 %**	**7 007**	**7 000**
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0
Lokalhyror	-1	-1	0	2,4 %	-3	-3
Förvaltningskostnader	-179	-191	12	6,5 %	-338	-327
Mediakostnader	-312	-302	-10	8,1 %	-533	-520
Drift och skötsel	-319	-343	24	9,6 %	-580	-575
Löpande underhåll	-241	-229	-12	21,2 %	-465	-457

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
IT- och telekostnader	-0	-0	0	-96,3 %	-0	-0
Övriga kostnader	-543	-579	36	0,8 %	-997	-1 003
Verksamhetens kostnader	**-1 595**	**-1 646**	**51**	**7,3 %**	**-2 916**	**-2 885**
Avskrivningar	-1 103	-1 121	18	4,7 %	-1 913	-1 947
Finansnetto	-814	-872	58	-1,4 %	-1 476	-1 495
Resultat före reavinst/förlust	**566**	**440**	**126**	**-5 %**	**702**	**673**
Reavinst/förlust	1 329	0	1 329		1 214	0
Resultat**	**1 895,3**	**440,2**	**1 455,1**		**1 915,5**	**673**

* mkr
** Avser resultat före bokslutsdispositioner.

2.1.1 Konsultkostnader

Externa Konsultkostnader (Mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. %	Prognos år	Budget år
Juridik	-1	-1	0	1,8 %	-3	-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**	**-13,9 %**	**-3**	**-2**

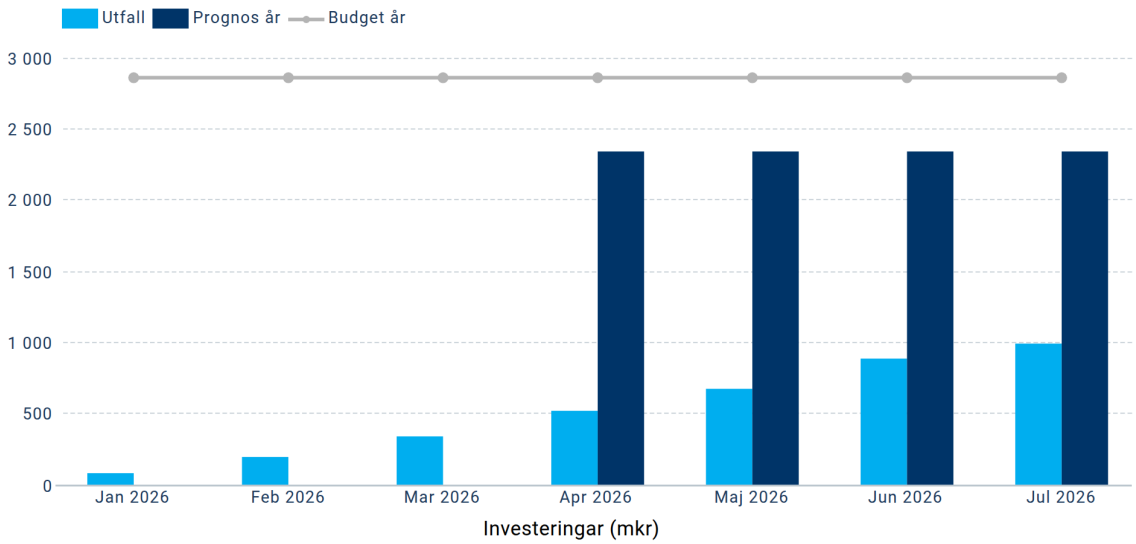
Utfallet är i nivå med budget och avser NKS Bygg.

2.1.2 Administrativa kostnader

Administrativa kostnader (mkr)	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år
Administrativa kostnader	-0	-12	12	-56,6 %	0	0

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

2.2 Investeringar



2.2.1 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.

2.2.2 Investeringsutfall i jämförelse med budget

LFS

Ackumulerat investeringsutfall för LFS uppgick till 913 miljoner kronor vilket motsvarar en upparbetningsgrad mot budget (2 698 miljoner kronor) på 34 procent.

Största utfallet för perioden avser investeringsobjekt Södersjukhuset, modernisering av vårdplatser etapp 1 och 2 (82 miljoner kronor), Solna, uppförande av ny byggnad L9 (71 miljoner kronor) samt Helix, nybyggnation rättspsykiatri (55 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 och där framdriften är 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 77,2 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 160 miljoner kronor.

2.2.3 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 18 augusti 2026