Fastighets- och servicenämnden | TJÄNSTEUTLÅTANDE | Dnr FSN 2020-0062
LOC 2020-0100

Fastighetsverksamheten genom Locum AB | 2020-06-15

Klass: K1

Fastighets- och
servicenämnden

Månadsrapport per maj 2020 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten

Ärendebeskrivning
Månadsrapport per maj 2020 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Månadsrapport per maj 2020 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten.
Styrelsebeslut Locum AB 2020-08-27

Förslag till beslut
Fastighets- och servicenämnden föreslås besluta att godkänna månadsrapport per maj 2020 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten.

Förvaltningens förslag och motivering
Sammanfattning
Rapporteringen avseende fastighetsverksamheten i fastighets- och servicenämnden (FSN) omfattar Landstingsfastigheter Stockholm (LFS) och Nya Karolinska Solna (NKS).

Landstingsfastigheter Stockholm, LFS:
Resultatet i LFS för perioden uppgår till 180 miljoner kronor mot budgeterade 201 miljoner kronor, vilket är 21 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. Den enskilt största orsaken till den negativa budgetavvikelsen beror på ännu ej vidarefakturerade kostnader avseende bl.a. uppförandet av” Älvsjö sjukhus” motsvarande ca 70 miljoner kronor. Intäkterna är 56 miljoner kronor lägre jämfört med budget vilket beror på högre budgetering avseende de strategiska fastighetsinvesteringarna.

Kostnaderna understiger budget med 29 miljoner kronor till största delen beroende på lägre drift- och mediakostnader. Avskrivningarna uppgår till 538 miljoner kronor vilket är 27 miljoner kronor lägre än budget.

NKS:
Resultatet för perioden uppgår till 37 miljoner kronor mot budgeterade 2 miljoner kronor, vilket är 35 miljoner kronor högre än budget.

Bakgrund
Fastighets- och servicenämndens månadsrapport för perioden januari till maj (fastighetsverksamheten) 2020 överlämnas till fastighets- och servicenämnden för godkännande.

Överväganden
Landstingsfastigheter Stockholm, LFS:
Resultatet i LFS för perioden uppgår till 180 miljoner kronor mot budgeterade 201 miljoner kronor, vilket är 21 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. Den enskilt största orsaken till den negativa budgetavvikelsen beror på ännu ej vidarefakturerade kostnader avseende bl.a. uppförandet av" Älvsjö sjukhus" motsvarande ca 70 miljoner kronor. Intäkterna är 56 miljoner kronor lägre jämfört med budget vilket beror på högre budgetering avseende de strategiska fastighetsinvesteringarna. Kostnaderna understiger budget med 29 miljoner kronor till största delen beroende på lägre drift- och mediakostnader. Avskrivningarna uppgår till 538 miljoner kronor vilket är 27 miljoner kronor lägre än budget.

Periodens investeringsutfall uppgår till 683 miljoner kronor, vilket motsvarar en upparbetningsgrad på 28 procent av budget. Investeringsprognosen för året uppgår till 2 000 miljoner kronor att jämföra med budget på 2 644 miljoner kronor.

Effekterna av Covid-19 Pandemin är för tidig att kvantifiera men kommer noga analyseras i kommande rapportering.

NKS:
Resultatet för perioden uppgår till 37 miljoner kronor mot budgeterade 2 miljoner kronor, vilket är 35 miljoner kronor högre än budget.

Periodens investeringsutfall uppgår till 50 miljoner kronor, vilket motsvarar en upparbetningsgrad på 79 procent. Investeringsprognosen för året uppgår till 132 miljoner kronor jämfört med 63 miljoner kronor i budget.

Utrustningsinvesteringar

Utrustningsinvesteringar är kopplade till regionens fastighetsinvesteringar för genomförande av Framtidsplan för hälso- och sjukvården och innefattar MT, IKT och inredning. Årets budget uppgår till 284 miljoner kronor fördelat till 29 % Karolinska Universitetssjukhuset, 25 % Danderyds sjukhus, 39 % Södersjukhuset, 7 % Stockholms läns . Investeringsutfallet för dessa investeringar redovisas av respektive nämnd och bolag.

Fastighets- och servicenämnden föreslås godkänna månadsrapporten per maj 2020.

Ekonomiska konsekvenser
Inga ytterligare ekonomiska konsekvenser av beslutet.

Marit Brusdal Penna
Enligt uppdrag

Beslutsexpediering:
Akt

Region Stockholm

Fastighet och servicenämnden/Fastighetsverksamheten

Månadsrapport

Maj 2020

Innehållsförteckning

1 Inledning 3
1.1 Väsentliga händelser 3
2 Ekonomi 4
2.1 Resultat 4
2.2 Åtgärdsprogram för ett resultat i balans 7
2.3 Investeringar 7
3 Risker och möjligheter 8
4 Ledningens åtgärder 8

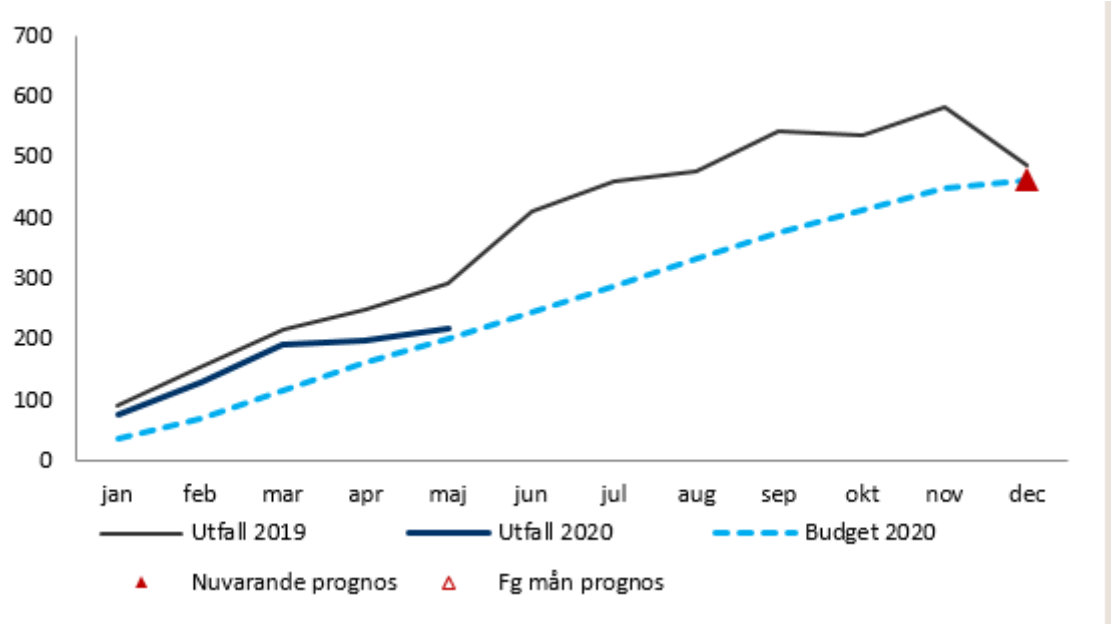
Bilagor

Bilaga 1: LFS2005Corona

1 Inledning

För fastighetsverksamheten, via Locum AB, har maj månad inneburit fortsatt fokus på ordinarie verksamhet. Locum AB deltar fortfarande i regionens arbete med planering och åtgärder till följd av det nya coronaviruset/covid-19. Vårens erfarenheter kommer att sammanställas och utvärderas för att säkerställa kunskap- och erfarenhetsåterföring för framtiden.

Beredskapsplanering inför en eventuell extremvärme i sommar har genomförts.



Landstingsfastigheter Stockholm:

Resultatet i Landstingsfastigheter för perioden uppgår till 179,5 miljoner kronor mot budgeterade 200,7 miljoner kronor, vilket är 21,2 miljoner kronor lägre än budget. Den största förklaringen till avvikelsen består av ej vidarefakturerade kostnader för bl.a. Älvsjö-Sjukhus motsvarande ca 70,5 miljoner kronor.

NKS:

NKS Bygg har för perioden fram till maj ett resultat på 37,6 miljoner kronor, vilket är 35,3 miljoner kronor högre än budgeterat. Det högre resultatet mot budget är framförallt relaterat till lägre räntekostnader. Eventuellt överskott regleras vid årsskiftet. FSN budgeterar 0-resultat.

1.1 Väsentliga händelser

Beredskapsplanering inför sommaren

Beredskapsplanering inför en eventuell extremvärme i sommar har genomförts. Detta

är särskilt viktigt i år då vården redan nu är under hög belastning och med stor sannolikhet kommer fortsätta att vara det även om smittspridningen eventuellt kommer börja avta.

Hyresrabatter till följd av covid-19

Locum AB:s styrelse beslutade den 28 april 2020 om att införa hyresreduceringar i enlighet med särskild förordning (SFS 2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster får rabatt på hyra under denna kritiska tid till följd av covid-19. Ansökningar från hyresgäster har börjat inkomma, men behöver i många fall kompletteras för att en utvärdering ska kunna göras. Än så länge har tre hyresgäster beviljats hyresrabatt.

Förlängd avgiftsfri parkering för vårdpersonal

Initiativet med tillfälligt avgiftsfri parkering för vårdpersonal förlängs en månad och gäller till och med 30 juni 2020. Samma rutiner gäller som under april och maj, där vårdpersonalen registrerar sig via en app för att parkera utan kostnad.

2 Ekonomi

2.1 Resultat

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år	Budget avvik.
Försäljning av fastighetsservice	84	76	8	-14,2 %	183	183	0
Uthyrning av lokaler	1 947	2 025	-78	10,9 %	4 850	4 850	0
Försäljning övriga tjänster	235	221	14	2,2 %	529	529	0
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	2	24	-22		58	58	0
Verksamhetens intäkter	**2 268**	**2 345**	**-77**	**10,7 %**	**5 620**	**5 620**	**0**
Personalkostnader inkl inhyrd personal	0	0	0		0	0	0
Lokalhyror	-1	0	-1	-1,5 %	0	0	0
Förvaltningskostnader	-89	-127	38	-0,3 %	-307	-307	0
Mediakostnader	-148	-170	22	-16,2 %	-403	-403	0
Drift och skötsel	-249	-200	-49	64,7 %	-478	-478	0
Löpande underhåll	-76	-67	-9	29,6 %	-209	-209	0
IT- och telekostnader	0	0	0	-92,9 %	0	0	0
Övriga kostnader	-330	-349	19	23,6 %	-837	-837	0

Resultat*	Utfall	Budget	Budget avvik.	Förändr. utfall fg år	Prognos år	Budget år	Budget avvik.
Verksamhetens kostnader	**-892**	**-912**	**20**	**19,8 %**	**-2 235**	**-2 235**	**0**
*- varav omställn. kostn.****	*0*	*0*	*0*		*0*	*0*	*0*
Avskrivningar	-706	-752	46	13,3 %	-1 774	-1 774	0
Finansnetto	-452	-479	27	25,7 %	-1 149	-1 149	0
Resultat före reavinst/förlust	**218**	**202**	**16**	**-32,4 %**	**463**	**463**	**0**
Reavinst/förlust	-1	0	-1		0	0	0
Resultat**	**217,1**	**202**	**15,1**		**463**	**463**	**0**

* 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 58,7 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. Detta är framför allt relaterat till lägre hyresintäkter på grund av att hyresgästernas inflyttning senarelagts avseende Sollentuna Sjukhus: -20,4 miljoner kronor, Nacka Sjukhus: -4,8 miljoner kronor och Huddinge sjukhus: -10 miljoner kronor. Avseende Danderyds sjukhus har projekten färdigställts något senare med en intäktspåverkan om -4,9 miljoner kronor. På Karolinska Sjukhuset området i Solna har LFS 11 miljoner kronor högre intäkter än periodiserad budget beroende av att hyresgästerna fått sin utflyttningsplan uppskjuten.
  Den planerade höjningen av parkeringsavgifter från och med 1 januari är ej genomförd samt att vårdpersonal parkerar gratis under april, maj och juni 2020. Även färre besökare till sjukhusen orsakar ett intäktstapp, total avvikelse mot budget -28,5 miljoner kronor.
- Försäljningsintäkterna (avser mindre tjänsteförsäljningsprojekt) är 9,7 miljoner kronor högre än periodiserad budget, vilket beror på ej budgeterade intäkter bland annat för Sollentuna sjukhus Röntgen och Närakut.

Kostnader

Mediakostnaderna är 30,8 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 beräknade vid budgetarbetet.

Kostnader för bl.a. uppförandet av Älvsjö sjukhus, som uppgår till ca 70,5 miljoner kronor redovisas under rubriken "drift och skötsel" . Dessa kostnader kommer att vidarefaktureras till RSSL/HSF.

Utfallet för drift och skötsel är 10,8 miljoner kronor lägre än periodiserad budget. Det beror främst på att akut- och felavhjälpande underhållet på merparten av alla sjukhusområden är lägre än budgeterat.

Kostnad för fastighetsservice är 10,7 miljoner kronor högre än periodiserad budget på grund av ej budgeterade tjänsteförsäljningsprojekt, för bland annat Sollentuna Sjukhus och sjukhusområde syd samt Säkerhet Digital förvaltning, liknande resultatavvikelse finns på intäktssidan.

- Av- och nedskrivningarna är 26,9 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. Driftsättningen kommer troligtvis inte att påverkas, detta resulterar i 45,1 miljoner kronor lägre kostnader än periodiserad budget. Utrangering av den rivna ambulanshallen vid Danderyds Sjukhus har en resultatpåverkan om 18,2 miljoner kronor i ökade kostnader mot periodiserad budget.
- Finansnetto 20 miljoner högre än budget beroende på sänkt kreditivränta samt kostnadsränta avseende nyupptagna lån för att finansiera pågående och framtida projekt.

NKS

Intäkter:

- De totala intäkterna uppgår till 818 miljoner kronor vilket är 35 miljoner kronor lägre än budgeterat. Avvikelsen är framförallt relaterat till besparing av portföljförsäkring som tillfaller Karolinska Sjukhuset i form av reducerad hyra.

Kostnader:

- De totala kostnaderna uppgår till 232 miljoner kronor vilket är 12 miljoner kronor lägre än budgeterat.

- Finansnetto är 47 miljoner kronor lägre än budget. Budgeteringen utgick från antaganden om låga räntor men räntenivåerna har de facto varit ännu lägre.

Prognos i jämförelse med budget

Budget och prognos i LFS överensstämmer.

För NKS är årsresultatet 0.

Covid-19-effekt på utfall

Landstingsfastigheter Stockholm

Utfallet uppgår till 70,5 miljoner kronor som i huvudsakligen avser uppförandet av Älvsjö sjukhus. Tom maj har sammanlagt tre hyresgäster beviljats hyresrabatt med totalt 122.000 kronor.

Covid-19-effekt på prognos

Landstingsfastigheter Stockholm

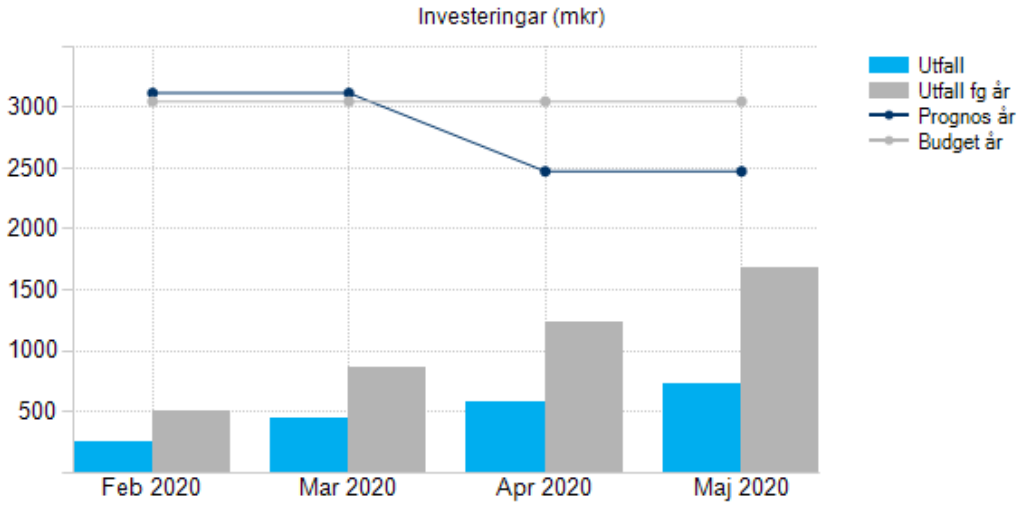
Bedömningen uppgår till ca 100 miljoner kronor. Dock kommer samtliga kostnader vidarefaktureras till RSSL/HSF.

2.2 Åtgärdsprogram för ett resultat i balans

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

Ledningen bedömer förnärvarande att resultatkravet på 463 miljoner kronor kommer att uppnås.

2.3 Investeringar



Utgift i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Investeringar, Mkr	Årets utgift, 2020	Budget, 2020	Upparb.grad, %
Specificerade objekt	482	1 676	29 %
Ospecificerade objekt	200	968	21 %
Totalt investeringar	683	2 644	26 %

Investeringsutfallet för 2020 för Landstingsfastigheter Stockholm t.o.m. maj uppgick till 683 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.

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 maj uppgick till 50 miljoner kronor i förhållande till årets budget på 63 miljoner kronor.

Utrustningsinvesteringarna till NKS är i det närmaste helt avslutade. Förskjutning av vissa kostnader till 2020 har dock skett på grund av ännu ej avgjord tvist med leverantör, sent inkomna slutbetalningar för utrustning som godkändes precis i slutet av 2019 samt kostnader för tilläggsavtal med SHP som inkom först 2020. Projekten kommer att avslutas väl inom beslutad budgetram.

Prognos i jämförelse med budget

Landstingsfastigheter Stockholm

Prognosen för 2020 är sänkt med 644 miljoner kronor till 2 000 miljoner kronor jämfört med budgeten som är 2 644 miljoner kronor. Sänkningen beror dels på pandemin och svårigheter att genomföra byggprojekt på sjukhusen pga. minskad tillgänglighet dels på hyresgästernas ekonomiska situation.

NKS

Prognosen för årets utrustningsinvesteringar uppgår till 71 miljoner kronor, vilket är 68,9 miljoner kronor högre än årets budget på 2 miljoner kronor.

Förskjutningarna till 2020 beror på en ännu ej 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.

3 Risker och möjligheter

De långsiktiga effekterna på verksamhet och ekonomi till följd av den globala pandemin är i nuläget fortfarande inte möjliga att, på ett tillförlitligt sätt, bedöma och prognostisera. Dock finns det en risk att effekterna av pandemin har en negativ påverkan på mål, resultatkrav och investeringsutfallet för innevarande år. Bedömningen är beroende av hur länge nuvarande situation fortgår och om smittspridningen så småningom avtar eller eskalerar.

Locum AB kommer, för fastighetsverksamheten, att sammanställa erfarenheterna från vårens arbete till följd av det nya corona viruset/covid-19. Till exempel de nya arbetssätt som har används och som skapar möjligheter för effektiviseringar inom administration och arbetssätt.

4 Ledningens åtgärder

Eventuella åtgärder för nämndens fastighetsverksamhet vidtas av ledningen för Locum

AB. Se därför månadsrapport för Locum AB avseende perioden maj månad under *kapitel 4. Ledningens åtgärder*.