

LEJONFASTIGHETER AB

Uppfyllelse av uppdrag 2017 – del 1

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit verksamheten för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget, samt hur verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Måluppfyllelse utifrån gemensamma ägardirektiv

Bolagets affärsidé lyder:

”Lejonfastigheter ska aktivt äga, utveckla och hyra ut lokaler och fastigheter till offentlig verksamhet i Linköpings kommun”

Bolagets vision lyder:

”Tillsammans bygger vi det goda samhället genom att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer.”

Vår värdegrund:

*Tillsammans bygger vi Lejonfastigheter och Linköping med **lyhördhet, nytänkande och långsiktighet.***

- med **lyhördhet** och dialog skapar vi förståelse för varandra och våra kunders behov och önskemål
- med **nytänkande**, innovation och mod bygger vi för framtiden
- med **långsiktighet** och helhetstänkande bygger vi hållbara miljöer där generationer kan leva, arbeta och växa

Lejonfastigheter tillhandahåller lokaler och fastigheter av god kvalitet till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter samt att svara för mark- och fastighetsförvaltning. Bolaget medverkar till att Linköping är attraktivt att bo, leva och verka i, genom att utveckla lokalkoncept, affärsmodeller och tillgodose kommunen och andra offentliga verksamheters behov av ny- till och ombyggnader av lokaler och fastigheter.

I samtliga projekt avsätts en procent av byggkostnaden till konstnärlig utsmyckning enligt särskild upprättad projektrutin.

Lejonfastigheter AB levererar enligt upprättad tidplan från Linköpings Stadshus AB in budget, treårsplan, delårsrapporter, årsredovisning, revisionsberättelse, lekmannarevisorernas granskningsrapport samt investeringsplan.

Målluppfyllelse utifrån särskilda ägardirektiv

Av fastigheternas yta är 94 % uthyrt till Linköpings kommun, 2 % vakant och resterande yta uthyrt till externa hyresgäster såsom lanthandlare, friskolor och några boende utöver blockförhyrningar.

Bolaget fortsätter att aktivt arbeta med strategier kring förtätningar av befintliga fastigheter, utrangeringar av riskkonstruktioner samt paketering av underhållsarbeten tillsammans med om-, till- och nybyggnationer.

I affärsplanen har fyra strategiska målområden definierats. Under dessa huvudområden definieras strategiska mål.

Kundvärde	Mål	Uppfyllnad
Lejonfastigheter etablerar sig mer och mer tydligt som en samarbetspartner till vår kund. Vi utmanar oss själva och definierar därför kunden i ett större perspektiv, från kontraktskrivande hyresgäst till personal hos verksamheterna, medborgaren och besökaren i staden. Kunden är därmed alla som på något sätt besöker eller vistas i våra fastigheter såväl dagligen som sporadiskt. NKI, nöjd kund index, mäter nöjdhet hos de kunder som befinner sig i och bedriver verksamhet i våra hus.		
NKI	63	64 (60)

Fastighetsvärde	Mål	Uppfyllnad
Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer. För att nå målsatta överskottsgraden inriktar Lejonfastigheter sig på energiuppföljning, effektivisering av tillsyn och skötsel, strategi kring fastigheterna såsom förtätning, köp eller sälj, rätt hyresnivåer samt att utveckla underhållet.		
Överskottsgrad	60	60 (60,5)

Hållbarhet	Mål	Uppfyllnad
De närmaste åren präglas av att definiera omfattningen, sätta riktlinjer och forma organisation samt implementera arbetssätt. Klimatarbetet fokuserar på att minska det totala utsläppet av koldioxid, effektivisera energianvändningen och öka användningen av förnyelsebar energi. Vi har valt att lyfta MMI som ett strategiskt mål inom social hållbarhet.		
CO2	-2,6%	-2,7% (-2,8%)
MMI	55	55 (42)

Ekonomi	Mål	Uppfyllnad
Ekonomin är i mångt och mycket resultatet av arbetet inom övriga målområden. Effektiv fastighetsförvaltning och energioptimering skapar möjlighet att målen uppfylls.		
Avkastning eget kapital (ägarkrav 7%)	9,0 %	8,5 (9,7) %
Soliditet (ägarkrav 12%)	16 %	19 (18) %
Soliditet på marknadsvärde (ägarkrav 25%)	38 %	44 (44) %
Räntetäckningsgrad (ägarkrav 2,0 ggr)	4,0 ggr	4,9 (5,0) ggr

Uppdrag och det kommunala ändamålet

Året har präglats av större ny- till och ombyggnadsprojekt inom samtliga kategorier fastigheter. Exempelvis har vi genomfört projekt på Solhagaskolan, Nygårdskolan, Brokindsskolan, Norrbergaskolan, Grönfinkens förskola samt trapphusboendet i Vallastaden. Påbörjade projekt är bland annat vårdboende i Vallastaden, idrottshall Brokindskolan, Agora i Skäggetorp samt ombyggnation Folkungaskolan samt. Under året har vi fortsatt planering av nya simhallen, Kungsbergsskolan och Vasahallen.

Under året har vi tillsammans arbetat fram vår nya värdegrund. Lyhördhet, långsiktighet och nytänkande präglar vårt förhållningssätt och vår företagskultur. Värdeorden vägleder oss i vår vardag, i våra beslut, i mötet med våra kunder och i samarbetet internt. Vi har även justerat vår vision med att inkludera begreppet tillsammans för att sätta fokus på samarbetet internt och med våra kunder. Syftet med satsningen har bland annat varit att förbättra vårt medarbetarindex samt nöjdukundindex.

NKI-värdet har höjts från 60 till 64, vilket bland annat är ett resultat av vår ökade närvaro ute i fastigheterna. Fastighetsmöten har genomförts enligt plan i 290 fastigheter och vi har gjort en satsning på att utveckla våra kritiska processer utifrån kundperspektiv.

Bolaget har fortsatt arbetet med att stärka underhållet i fastigheterna. Under året har vi lagt 149 mnkr i underhåll varav 41 mnkr är aktiverat. Investeringarna utöver K3 ligger på 312 mnkr.

Bolaget fortsätter att investera i energieffektivisering. Lejonfastigheters redovisning av koldioxidbelastningen följer kommunens instruktioner för rapportering. Det innebär att vi redovisar våra koldioxidutsläpp från vår energianvändning i våra fastigheter samt de resor som görs inom företaget.

CO₂ resultatet visar 2,7 % minskning av våra CO₂ utsläpp år 2017 jämfört med 2016. Vårt mål var att minska våra utsläpp med 2,6 % i jämförelse med året innan. Orsaken till minskningen är bland annat att vi har minskat och effektiviserat vår energianvändning.

För att minska våra utsläpp av koldioxid från vårt resande har Lejonfastigheter anslutit alla medarbetare till en bilpool med miljöklassade bilar. Våra servicebilar (bensinbilar) är avyttrade. För att minska resandet med bil har vi även skaffat två elcyklar som kompletterar vår cykelpark.

Ekonomi är fortsatt stark och värdet på fastigheterna har ökat.

Lejonfastigheter har även i år rekryterat nya medarbetare inom områdena förvaltning, underhåll, projektledning och stödfunktioner. Flera verksamhetsutvecklingsprojekt har drivits under året som bl a resulterat i implementering av ett nytt projektverktyg, digital arbetsplats samt hemsida.

Under kommande år kommer vi fortsätta arbeta med vår värdegrund i vardagen, med Affärsetik som tema under 2018. Fastighetsbranschen har ett viktigt arbete att göra för att stärka affärsetiken och motverka korruption. Vi sätter därför fokus på vår affärsetik och säkra våra leverantörsled ytterligare. Under året har diskussioner först kring Lejonfastigheters framtida uppdrag. Vi kommer under 2018 se över och analysera förutsättningar och konsekvenser.

Uppdrag utifrån de kommunala befogenheterna

Bolaget verkar inom Linköpings kommun och uppfyller således lokaliseringsprincipen.

Hyressättning tillämpas och sker genom beräkning av de faktiska kostnaderna för drift, externa och interna fastighetskostnader, underhåll och investeringar över tid samt kapitalkostnader enligt självkostnadsprincipen.

Lejonfastigheter är en utpräglad beställarorganisation som konkurrensutsätter leverantörer och entreprenörer enligt LOU.

Viktiga händelser/förändringar under året

- Flera byggprojekt har färdigställts under året bland annat Solhagaskolan, Nygårdsskolan, Brokindsskolan, Norrbergaskolan, Grönfinkens förskola samt trapphusboendet i Vallastaden. Påbörjade projekt är vårdboende i Vallastaden, Agora i Skäggetorp, ombyggnation Folkungaskolan samt idrottshall Brokindsskolan.
- Projektering, kostnadskalkylering, hyresavtal och planering av byggnation för nya simhallen
- Slutförande av två arkitekttävlingar, en för ny simhall och en för Nya Kungsberget
- Medverkan i projekt- och styrgrupp för medborgardialog i Berga
- Utveckling och implementering nytt intranät och hemsida
- Medverkan vid rekryteringsmässor för att stärka employer branding
- Rekrytering av 20 medarbetare med fokus på projektledning, fastighets- och affärsutveckling samt förvaltning och underhåll samt stödfunktioner
- Genomförande av nätverket Green drinks.
- Deltagande vid Vallastaden Expo där all personal medverkade i aktiviteter som Expoutställning, föreläsningar, guidade turer samt mini-talks
- Fortsatt förändringsledning inför flytt och övergång till ett aktivitetsbaserat arbetssätt

- Processutveckling kritiska processer: bygga hus, ärendehantering, planera verksamheten samt inköp.
- Framtagande av 3-årig upphandlingsplan
- Tema värdegrund under våra gemensamma personalaktiviteter
- Hantering påbörjad av materialarkivering
- Antagande av en ansvarskod samt handlingsplan för att säkerställa ett ansvarstagande avseende leverantörsledet
- Framtagande av mall för upprättande av ett hyresavtal med fokus på hållbarhet
- Upphandling av ett nytt elavtal
- GAP-analys genomförd för efterlevnad av nya dataskyddsförordning GDPR

Sammanfattad bedömning om bolagets uppfyllelse uppdrag

De åtgärder som genomförts för att stärka bolagets ekonomi, förbättra NKI, och arbete med energieffektivisering för att nå utsatt CO₂-neutralitet gör att Lejonfastigheters styrelse bedömer att måluppfyllelse och uppdraget enligt ägardirektiv uppfylls.

Utsikter för 2018

- Stort fokus på att följa och bearbeta marknaden för att tillse att vi har entreprenörer till byggnation och underhåll
- Upphandling av fler ramavtal parallellt med ökat antal konkurrensupphandlingar
- Fortsatt implementering av ansvarskoden genom att säkerställa ett ansvarstagande avseende leverantörsledet
- Fortsatt planering av byggnation för ny simhall, Nya Kungsberget och Vasahallen
- Ta fram en strategi och policy för kommunikation med fokus på medverkan i sociala medier
- Utveckla strategiska fastighetsplaner
- Förbättra digital felanmälan
- Utarbeta en modell för erfarenhetsåterföring i projekt
- Minska antalet felaktiga automatiska brandlarm
- Fortsatt arbete med att säkra giftfria miljöer genom hållbara materialval
- Ökad satsning på samarbete internt och tillsammans med våra kunder
- Implementera nytt budget/prognosverktyg
- Implementera inköpssystem
- Utvärdera BI-verktyg
- Utveckla målstyrningen samt värdegrundsarbetet
- Fortsatt utveckling av den interna styrningen och kontroll
- Fortsatt utveckling av riskanalyser i verksamheten och projekt
- Utveckla uppföljningsprocessen, samt leveransprocessen
- Implementera åtgärder för efterlevnad nya dataskyddsförordningen GDPR

Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen – del 2 lämnas 14 februari**Nyckeltal**

<i>Belopp i mnkr</i>	2016	2015	2014
Omsättning mnkr			
Balansomslutning, mnkr			
Justerat eget kapital, mnkr			
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr			
Årets resultat i % av justerat eget kapital			
Soliditet %			
Investeringar (brutto), mnkr			
Investeringar (netto), mnkr			
Antal anställda			

Beskrivning och analys om hur man uppfyllt ägarens ekonomiska mål för bolaget.