



**Linköpings
Stadshus AB**

Måluppfyllelse 2018

Lejonfastigheter AB

Innehåll

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Uppfyllelse av uppdrag | 3 |
| 2 | Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet | 3 |
| 3 | Efterlevnad av de kommunala befogenheterna | 4 |
| 4 | Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument | 4 |
| 5 | Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag | 5 |

1 Uppfyllelse av uppdrag

Denna rapport upprättas för att kommunstyrelsen ska kunna fatta beslut i enlighet med den så kallade uppsiktsplikten, enligt kommunallagen 6 kap 1 §.

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget inom ramen för de kommunala befogenheterna.

2 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip och på affärsmässiga grunder tillhandahålla lokaler och fastigheter av god kvalitet till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter samt att svara för mark- och fastighetsförvaltning. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.

Efter kommunfullmäktiges godkännande kan bolaget, för att främja dessa ändamål, äga aktier eller andelar i andra företag.

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, lekmanrevisorernas granskningsrapport samt investeringsplan.

3 Efterlevnad av 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.

4 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Måloppfyllelse utifrån särskilt ägardirektiv:

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|-------|------|------|------|
| Resultat av eget kapital; % | > 7 | 8,3 | 8,5 | 9,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | > 2,0 | 4,4 | 4,9 | 5,0 |
| Soliditet, % | > 12 | 18 | 19 | 18 |
| Soliditet marknadsvärde, % | > 25 | 46 | 44 | 44 |

Nedan visas Lejonfastigheters mål utifrån Affärsplan 2018-2020:

| Lejonfastigheters mål 2018 | Målvärde | 2018 |
|--|----------|------|
| EKONOMI | | |
| Avkastning på totalt kapital, % | 8,5 | 8,3 |
| Soliditet, % | 15 | 18 |
| Soliditet marknadsvärde, % | 39 | 46 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,5 | 4,4 |
| KUNDVÄRDE | | |
| Nöjd kund index | 66 | 68 |

| | | |
|---------------------------------------|------|-------|
| Kundupplevelse varumärke | 76 | 75 |
| Digital felanmälan, % | 40 | 25 |
| Nöjd kund projektavslut, % | N/A | -65 |
| FASTIGHETSVÄRDE | | |
| Överskottsgrad, % | 62 | 61 |
| Giffri miljö, A/B-produkter, % | 83 | 78 |
| Strategiska fastighetsplaner | N/A | Pågår |
| HÅLLBARHET | | |
| CO2, % | -3,2 | -2,3 |
| Motiverad medarbetarindex | 65 | 72 |
| Frisknärvaro, % | 95 | 96 |
| Energianvändning, % | -7,5 | -11,5 |

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Med bolagets affärsidé respektive vision, om att bygga det goda samhället genom att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer, medverkar Lejonfastigheter till att Linköping fortsätter vara en framgångsrik och attraktiv kommun. Av Lejonfastigheters totala lokalarea är 94 procent uthyrd till Linköpings kommun. Bolaget fortsätter att aktivt arbeta med strategier kring förtätningar av befintliga fastigheter, utrangeringar av riskkonstruktioner samt samordning av underhållsarbeten tillsammans med om-, till- och nybyggnationer. I affärsplanen som utgår från ägardirektiven har fyra målområden definierats, innehållande strategiska mål:

Kundvärde

Kunden definieras i ett brett perspektiv, från kontraktsskrivande hyresgäst till personal hos verksamheterna, medborgare och besökare i staden. Kunden är därmed alla som på något sätt besöker eller vistas i våra fastigheter såväl dagligen som sporadiskt.

Nöjd kund-index, NKI, som mäts hos verksamheterna i fastigheterna ökar under 2018 från 64 till 68, vilket följer en uppåtgående trend sedan tidigare år.

Fastighetsvärde

Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer. Som verktyg för att utveckla detta används överskottsgrad. För att nå den målsatta överskottsgraden inriktar vi oss på energieffektiviseringar, effektiv tillsyn, skötsel och underhåll, rätt hyresnivåer samt strategi kring fastigheterna såsom förtätning, köp eller försäljning. Under 2018 uppnåddes en överskottsgrad på 61 procent, medan målet var 62.

Hållbarhet

Hållbarhet har en framträdande plats i bolagets ägardirektiv. Lejonfastigheter bidrar till Linköpings kommuns mål om att bli koldioxidneutral till 2025. Bolagets utsläpp av koldioxid var för året 19 721 ton, jämfört med 20 176 ton året innan. Energianvändningen har minskat med 11,5 procent jämfört med basåret 2015. 78,3 procent av de material som vi har byggt in i våra fastigheter under året har varit A- och B-klassade material, jämfört med 80,9 procent 2017. Vi följer upp våra leverantörer utifrån vår Ansvarskod. I år har vi genomfört fem tredjepartsrevisioner, som har resulterat i handlingsplaner för minimerade risker och bättre kvalitet. Som ett strategiskt mål inom social hållbarhet mäter vi motiverad medarbetar-index, MMI. Värdet 2018 var MMI 72, en uppgång från MMI 55 föregående år.

Ekonomi

Avkastning på det egna kapitalet var 8,3 procent (8,5). Resultatet innebär att ägarens långsiktiga avkastningskrav, på minst 7 procent på det egna kapitalet, uppnås. Justerad soliditet var vid årets slut 18 procent (19) medan soliditeten med hänsyn till marknadsvärdering var 46 procent (44). Båda soliditetsmåten överstiger ägarens långsiktiga krav på minst 12 procent respektive minst 25 procent. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden på 4,4 (4,9) överstiger målet på minst 2,0.