

# Uppgifter till bokslut 2023

## Lejonfastigheter AB

### 1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2023	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	1 396	1 327	1 202	1 321	+75
Balansomslutning, mnkr	6 385	5 693	5 440	6 077	+308
Justerat eget kapital, mnkr	1 169	1 077	1 047	1 026	+143
Resultat efter finansiella poster, mnkr	63	99	109	55	+8
Årets resultat av justerat eget kapital, %	5,6	9,3	10,9	5,4	+0,2
Soliditet, %	18	19	19	17	+1
Soliditet mht marknadsvärdering, %	46	49	51	50	-46
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	7,5	7,2	3,2	-0,7
Nettoinvesteringar, mnkr	874	416	502	573	+301
Antal anställda	91	88	88	93	-2

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 63 (99) miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med 5 procent, vilket främst förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer, förvärv av nya fastigheter samt hyresförändringar enligt avtal.

Elkostnaderna har varit 21 miljoner kronor lägre än motsvarande period föregående år, exklusive förvärvade fastigheter från SBB, vilket beror på en mild inledning på året och generellt lägre priser. Reparationskostnader och kostnader för fastighetsskötsel är högre än 2022 bland annat på grund av vattenskador och krossat glas i flera fastigheter. Vintern kom tidigt i slutet av 2023 och kostnaden för snöröjning är betydligt högre än förra året. Bolaget har utfört mera planerat underhåll 2023 jämfört med året innan, men insatserna är ofta av större karaktär och klassificeras som investeringar, vilket ökar fastigheternas värde i stället för att belasta resultatet. Nettoeffekten är 8 miljoner kronor bättre än förra året. Bolaget har under året känt av tuffare tider och har tagit kostnader för avbrutna byggprojekt samt kundförluster på hyresfordringar. Kundförlusterna om sammanlagt 3 miljoner kronor, består till största del av hyror för de lokaler där Linköpings kommun lagt ner verksamheter. Vid

marknadsvärderingen av fastigheterna per den 31 december 2023 har Lejonfastigheter gjort nedskrivningar om sammanlagt 11 miljoner kronor på två enskilda fastigheter. Av dessa 11 miljoner kronor är 10 miljoner kronor hänförliga till fastigheten Egypten 15, där det finns ett pågående ombyggnadsprojektet och osäkerheter finns kring hyresnivån i det kommande hyresavtalet. De lägre marknadsvärdena är delvis även en följd av att avkastningskraven har höjts för fastigheter under året.

Finansnettot ligger 71 miljoner kronor över 2022 års utfall och förväntas bli ännu högre kommande år på grund av höga räntenivåer och ökad lånevolym kopplat till investeringar i befintliga fastigheter. Lejonfastigheter har under hösten utfört ett räntestrategitest som visar att placeringar med längre bindningstider ger minskade framtida räntekostnader.

## 1. Investeringar

Under året fortlöper om- och tillbyggnationer på bland annat Vreta Kloster skola, där en ny skolbyggnad står klar bredvid de äldre byggnaderna. Byggnationen omfattar även modernisering och underhåll av äldre byggnader och hela projektet på fastigheten väntas stå klart under våren 2024. Även den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan pågår och väntas färdigställas under 2025. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik.

Byggnationen av nya Vasahallen i stadsdelen Vasastaden fortskrider och under våren 2024 kommer två fullstora sporthallar om sammanlagt ca 7 000 kvm, anpassade för trupp gymnastik och parasport, att stå klara.

Den efterlängtade om- och tillbyggnation av Blästadsskolan samt ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, har startats. Likaså nybyggnationerna av gruppboendena Nässelfröet i stadsdelen Harvestad och Fåläsa utanför Vikingstad. Dessa gruppboenden kommer att uppföras som identiska byggnader och vara belägna i naturnära villaområden.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, är i sin linda. Här bygger Lejonfastigheter en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinets verksamhet som väntas stå klar för invigning under 2025.

En omfattande ombyggnation av Vist skola har under hösten färdigställts, där skolans lokaler renoverats och anpassats för att möta verksamhetens behov idag och i framtiden. Under året har beslut om nybyggnation av två stora vårdboenden tagits. Dessa kommer att vara belägna i stadsdelarna Berga och Harvestad, och bli hem åt 90 respektive 80 personer med behov av omsorg. I och med en åldrande befolkning är detta en stor satsning för att möta det växande behovet av omsorg i kommunen.

I investeringsvolymen om 874 (416) miljoner kronor ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

## 2. Viktiga händelser och förändringar under året

Den 23 mars beslutade Barn- och ungdomsnämnden att lägga ner ett antal förskole- och skollokaler, omlokalisera resursskolor och undervisningsgrupper samt ställa om lokaler till annan verksamhet. Sedan beslutet fattades har Lejonfastigheter i nära samarbete med Linköpings kommuns Utbildningsförvaltning arbetat intensivt för att se över dessa fastigheters möjligheter och förutsättningar på kort och lång sikt. För Lejonfastigheters del innebär nedläggningen ett ökat fokus på lokaleffektivitet och lyhördhet för vad andra delar av kommunen skulle kunna ha för nytta av uppsagda lokaler. Detta ger möjligheter till kreativa lösningar för att förse kommunen med effektiva lokaler i olika verksamheter.

Den 22 april invigdes Linköpings nya simhall Tinnerbäcksbadet. Lejonfastigheter har företrätt Linköpings kommun som byggherreombud i upphandlad entreprenad för nya simhallen Tinnerbäcksbadet. I åtagandet har ingått att för kommunens räkning svara för att det som har beställts levererats enligt avtal. Lejonfastigheter ansvarar för anläggningens fastighetsdrift och fastighetsförvaltning efter färdigställandet.

Till följd av kommunalvalet i Linköping hösten 2022 tillträdde i maj Lejonfastigheters nya styrelse, där ny styrelseordförande är Stefan Bogren (M) och vice ordförande Lars Ove Gustafsson (LL). Med nytt politiskt styre fick Lejonfastigheter även ett nytt ägardirektiv under våren 2023 och i och med detta reviderades affärsplanen för att bättre harmonisera med det nya ägardirektivet. Fokus har fortsatt varit samverkan med kund samt ledning och styrning. Dessa fokusområden är hjälpmedel för att prioritera de utvecklingsaktiviteter som är viktiga för att nå strategiska mål.

Den 30 juni utökade Lejonfastigheter AB sitt fastighetsinnehav genom att förvärva åtta stycken samhällsfastigheter av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), till ett värde om 400 miljoner kronor. Innan förvärvet hyrde och vidareuthyrde Lejonfastigheter dessa fastigheter, och affären anses vara ett bra tillskott till företagets befintliga fastighetsbestånd. De förvärvade fastigheterna, om sammanlagt 14 157 kvadratmeter uthyrningsbar yta, består av bland annat LSS-boenden och vårdboenden, och är belägna i och runt Linköpings stad. Förvärvet är en viktig milstolpe och ett bra tillskott till företagets verksamhet – att äga och förvalta samhällsfastigheter.

Varje höst mäter Lejonfastigheter NKI (Nöjd kund index, verksamhetskund) genom en enkät till hyresgäster. Årets glädjande resultat om 72 (69) placerar företaget på en fjärdeplats bland bolag som förvaltar kommunala verksamhetslokaler i Sverige. Resultatet visar att lyhördhet och extra insatser lönar sig.

För fjärde året i rad certifieras Lejonfastigheter som Great Place To Work, med ett MMI på 79 (75) procent. Ett fint resultat att vara stolt över, samtidigt som det gemensamma arbetet att stärka resultatet ytterligare fortsätter.

### 3. Framtiden

Med ett händelserikt 2023 bakom sig är det med tillförsikt Lejonfastigheter möter det nya året. Under 2024 kommer Lejonfastigheter att ha fortsatt fokus på lokalförsörjningsplaner och Linköpings kommuns önskemål och behov. Det nära samarbetet med kommunen fortsätter och stärks, och utveckling av processen för lokalförsörjning och vakanta lokaler kommer att prioriteras. Genom fortsatt utveckling av lokalförsörjningsarbetet tydliggörs vår roll som samverkanspart till kommunens förvaltningar.

För 2024 beräknas investeringsvolymen uppgå till cirka 626 miljoner kronor, jämfört med 2023 då företaget investerade 874 miljoner kronor. I dessa 626 miljoner kronor ingår bland annat investeringar i de pågående projekten på Rosendalsskolan och Blästadsskolan, samt Kommunhuset på Drottninggatan 45 med flera. Underhållsnivån kommer att vara fortsatt hög och Lejonfastigheters arbete fortsätter att prioritera långsiktiga, hållbara och kostnadseffektiva åtgärder.

De stora investeringsprojekten för Fenomenmagasinet och vårbostäderna i Berga och Harvestad kommer att starta sina byggfaser under februari respektive under senhösten. Invigning av nya Vasahallen kommer att hållas under våren.

Under året väntar Lejonfastigheter investeringsbeslut för en ny multihall belägen i stadsdelen Stångebro. Beslutet kommer att resultera i ett fastighetsköp och byggnation av en multihall inkluderande minst 3 fullstora idrottshallar med varierande läktarkapacitet.

På fastigheterna i Tinnerbäcksområdet är fortsatt aktivitet. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för den gamla simhallstomten kommer att återupptas under våren 2024. Del av fastigheten kommer att utredas för bland annat vårbostad.

Samarbetet med kommunen och systerbolagen kommer att stärkas ytterligare då det gemensamma arbetssättet med internbank utvecklas vidare. Samarbete och samverkan är nyckelord för kommande år, då även det gemensamma arbetet tillsammans med systerbolagen Stångåstaden och Sankt Kors fördjupas för att motverka arbetslivskriminalitet. Bolaget kommer även samverka med systerbolagen och kommunen för att gemensamt kunna följa och förhålla sig till CSRD från 2025.

Att på alla nivåer stärka samverkan med avtals- och verksamhetskunder, liksom bolagets övriga intressenter, är grundläggande för att bygga en hållbar framtid och är fortsatt viktigt under 2024. Genom samförstånd kommer Lejonfastigheter närmare sin vision: att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet.

# Kommunens färger

I kommunens varumärkesmanual finns information om färger.

Länk: Färger, Linköpings kommuns varumärkesmanual

Färgerna är framtagna för att ge god kontrast mellan bakgrund och text.

Om ni låter den här tabellen ligga kvar i dokumentet kommer dessa anpassade färger att ligga kvar i alla färgväljare i dokumentet. Tabellen tas bort efter att ett dokument fastställts.

Godkända kombinationer för text och bakgrund
#F8E59A
#FFB549
#73531D
#FCAFC0
#EE2737
#7c2529
#C5B4E3
#6A6DCD
#2c2d65
#ADDC91
#43B02A
#035f1d
#78D5E1
#0097A9
#004851
#FFFFFF
#EAEAEA
#65665C
#000000