

Kommunstyrelsen

2024-03-19

§ 50 Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget, bokslut samt bolagsstyrningsrapport för 2023

Dnr KS 2024-42

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2023 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ärende

Kommunstyrelsen samlar i sin uppsiktsplikt in redovisningar från bolagen om hur de uppfyllt sina uppdrag. Lejonfastigheter AB har i bilaga redovisat hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och uppdraget under 2023. I bilaga finns även Lejonfastigheters Bolagsstyrningsrapport för 2023.

Lejonfastigheter gör bedömningen att de uppfyllt samtliga ekonomiska mål, NKI-målet och MMI-målet. De har inte uppfyllt energimålet för året men de har minskat bolagets klimatpåverkan.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	> 5	5,6	9,3	10,9
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2	2,5	7,5	7,2
Soliditet, %	> 12	18	19	19
Soliditet mht marknadsvärde, %	> 25	46	49	51

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Med bolagets affärsidé respektive vision medverkar Lejonfastigheter till att Linköping fortsätter vara en framgångsrik och attraktiv 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.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2024-03-19

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

Lejonfastigheter har under året haft lägre elkostnader jämfört med motsvarande period tidigare år pga. en mild vinter i inledningen av året samt generellt lägre elpriser. Bolagets kostnader för reparation och fastighetsskötsel samt snöröjning har dock ökat under året. Bolaget har även utfört mer planerat underhåll under året vilket klassificerats som investeringar pga. större karaktär, där nettoeffekten är 8 miljoner kronor.

Under året har bland annat om och tillbyggnationer skett på Vreta Kloster skola där en ny skolbyggnad står klar. Om och tillbyggnationer fortsätter kommande år då modernisering och underhåll av äldre byggnader förväntas vara klart våren 2024. Bolaget har även påbörjat ett större arbete på Vidingsjöskolan som väntas bli klart under 2025. Byggnationen av nya Vasahallen fortskrider och under våren 2024 kommer två sporthallar stå klara.

Under året har även om och tillbyggnation av Blästadskolan, kommunhuset och Drottninggatan 45 startas. Likaså nybyggnationer av gruppboenden i Harvestad och Fåläsa. Lejonfastigheter bygger även en specialanpassad fastighet för fenomenmagasinet som väntas invigas 2025.

En omfattande ombyggnation av Vist skola har under 2023 färdigställts där skolans lokaler har renoverats och anpassats för att möta verksamhetens behov idag och framtiden.

Bolaget har under året känt av tuffare tider med avbrutna byggprojekt samt kundförluster på hyresfordringar. Kundförlusterna som uppgår till 3 miljoner kronor beror främst på att Linköpings kommun lagt ner verksamheter. För Lejonfastigheter innebär nedläggningen ett ökat fokus på lokaleffektiviteten då man tillsammans med kommunen sett över fastigheters möjligheter på både kort och lång sikt.

Under året har Lejonfastigheter gjort nedskrivningar om sammanlagt 11 miljoner kronor på två enskilda fastigheter. 10 miljoner är hänförliga till den centrala fastigheten Egypten 15 där det pågår ett ombyggnadsprojekt samt att det finns osäkerheter kring hyresnivån i kommande hyresavtal.

Finansnettot har under året ökat och förväntas bli ännu högre kommande år på pga. räntekostnader och ökad lånevolym kopplat till investeringar i befintliga fastigheter.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2024-03-19

Under året invigdes Linköpings nya simhall Tinnerbäcksbadet där Lejonfastigheter har företrätt kommunen som byggherreombud i upphandlad entreprenad. Bolaget har även utökat sitt fastighetsinnehav genom att förvärva åtta stycken samhällsfastigheter av SBB till ett värde om 400 miljoner kronor. Innan hyrde Lejonfastigheter dessa fastigheter som består av bland annat LSS-boenden och vårdboende och är belägna i Linköpings stad. Förvärvet anses vara ett bra tillskott till företagets befintliga fastighetsbestånd.

Lejonfastigheter har i uppdrag av kommunen fått uppgiften att utrusta befintliga och framtida trygghetspunkter. Trygghetspunkterna är samlingslokaler för medborgarna i händelse av en samhällskris.

Lejonfastigheter jobbar aktivt med klimatfrågan och de har under året tagit fram en klimatfärdplan. Den visar på inriktning, prioriteringar och konkreta aktiviteter som på olika sätt kan bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle. Lejonfastigheter har som mål att minska energianvändningen med 38 procent per kvadratmeter och år fram till 2030 jämfört med basåret 2015. Årets resultat visar att bolaget i förhållande till basåret 2015 minskat energianvändningen med 25 procent. Under året har bolaget bland annat öppnat en egen återbrukshubb, implementerat ett nytt återbruksverktyg i verksamheten, inlett ett nytt samverkansprojekt i syfte att återbruka så mycket som möjligt. Lejonfastigheter samverkar även med Linköpings universitet i två projekt som rör klimatanpassning.

Vid nybyggnationer undersöker alltid bolaget möjligheten till solceller som en naturlig del av fastighetens energisystem. Ambitionen är att merparten av solenergin ska nyttjas inom fastigheten. Under året har Lejonfastigheter tillfört tre nya solcellsanläggningar i deras fastighetsbestånd.

Bolaget har som mål att samtliga nya fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Genom certifieringen säkerställd särskild minskad miljöpåverkan under drift och vid underhåll, med energieffektivitet som viktig indikator. 100 procent av de byggnader som färdigställts under 2023 har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Silver.

Under året fick bolaget en ny styrelse och bolagets affärsplan revideras för att bättre harmonisera med det nya ägardirekten. Fokus har fortsatt varit samverkan med kund samt ledning och styrning.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2023 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--

Kommunstyrelsen

2024-03-19

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, vilket är Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Lejonfastigheter AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2023, 2024-03-06

Bilaga 1 – Lejonfastigheter AB, Bokslut 2023

Bilaga 2 - Lejonfastigheter AB, Måluppfyllelse 2023

Bilaga 3 - Lejonfastigheter AB, Bolagsstyrningsrapport 2023

Bilaga 4 - Revisionens granskningsrapport

Beslutet skickas till:
Finanschef Sofie Moosberg
Linköpings Stadshus AB
Lejonfastigheter AB

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--