

# Uppgifter till bokslut 2024

## Lejonfastigheter AB

### 1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Budget 2024	Budgetavvikelse
Omsättning, mnkr	1 495	1 396	1 327	1 401	+ 94
Balansomslutning, mnkr	6 743	6 385	5 693	6 535	+ 208
Justerat eget kapital, mnkr	1 191	1 169	1 077	1 076	+ 115
Resultat efter finansiella poster, mnkr	137	63	99	53	+ 84
Årets resultat av justerat eget kapital, %	11,6	5,6	9,3	5,0	+ 6,6
Soliditet, %	18	18	19	16	+ 2
Soliditet mht marknadsvärdering, %	45	46	49	50	- 5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	7,5	2,8	- 0,1
Nettoinvesteringar, mnkr	536	874	416	626	- 90
Antal anställda	88	91	88	92	- 4

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 137 (63) miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med cirka 5 procent, vilket främst förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal. Bolaget har även mera intäkter från förvaltningsavtal jämfört med tidigare år. Lejonfastigheter har sålt åtta fastigheter under året med ett positivt resultat om 45 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer ökar då flera tjänster ingår i våra avtal. Kostnader för el, fjärrvärme och vatten har ökat med knappt 7 miljoner kronor, jämfört med motsvarande period föregående år.

Kostnaden för planerat underhåll är 7 miljoner lägre främst beroende på att bolaget har utfört större underhållsåtgärder under 2024 jämfört med 2023, som klassificeras som investeringar och därför belastar balansräkningen i stället för resultaträkningen. Lejonfastigheter har bokfört förgäveskostnader på grund av avbrutna projekt samt hyresförluster där vår kund har frånträtt hyresavtal i förtid med 37 (8) miljoner kronor.

Vid marknadsvärderingen av fastigheterna per den 31 december 2024 har bolaget gjort nedskrivning på Vidingsjö skola med 19 miljoner kronor. Lejonfastigheter har även kunnat reversera nedskrivningar från 2023 med 11 miljoner kronor, vilket ger en nettokostnad på 8 miljoner kronor för 2024.

Finansnettot är 3 miljoner kronor lägre än 2023 års utfall för samma period, på grund av sänkta räntenivåer 2024.

## 1. Investeringar

Under året fortlöper investeringsprojekten enligt plan, och både större nybyggnationsprojekt och renoverings- och ombyggnadsprojekt har färdigställts. Bland annat är uppförandet av nya Vasahallen i stadsdelen Vasastaden klart och Vasa Arena invigdes under våren. Byggnaden ger plats åt två sporthallar, anpassade för trupp gymnastik och parasport, och här vistas skol- och föreningsverksamhet. Huset inrymmer även matsal för elever i omkringliggande skolor.

Nybyggnationerna av gruppboendena Näselfröet i Harvestad och Fålåsa utanför Vikingstad står klara. Gruppboendena har uppförts som identiska byggnader med sex boendeplatser i varje hus och är belägna i naturnära villaområden.

Ombyggnationen och renoveringen av Vreta Kloster skola, med en anrik historia och högt kulturhistoriskt värde, har färdigställts. Den äldsta skolbyggnaden uppfördes redan i början av 1900-talet och all ombyggnation och renovering har skett med fokus på att återbruka och återskapa vissa tidsenliga detaljer, såsom foder, lister och fönsterbänkar. Här möter en modern skola allmogedetaljer från förr.

Den efterlängttade om- och tillbyggnationen av Blästadskolan stod klar under december, och skolans elever ser även fram emot förändringar av utemiljön som kommer att färdigställas under första halvan av 2025.

Även renoverings- och ombyggnadsprojekt fortlöper, såsom den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan som väntas färdigställas under 2025. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik. Även den stora ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, fortskrider för att stå klar när Linköpings kommuns Socialförvaltning och Integrations- och arbetsmarknadsförvaltning flyttar in under 2025. I den omfattande renoveringen läggs stort fokus på återbruk av diverse byggmaterial. Projektets återbruksinventering har resulterat i att bland annat takarmaturer, marmorgolv och hela 600 fönster kommer att sparas och återbrukas.

En stor om- och tillbyggnation sker även på Rosendalsskolan i stadsdelen Skäggetorp, där stor vikt läggs på förbättrad skolmiljö. Här investeras även i okrossbart glas i fönster, så kallat Hammergeglass, samt en ny limträstomme, så kallad KL-trä, för minskad klimatpåverkan.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, pågår sedan tidig vår 2024. Här bygger Lejonfastigheter en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinets verksamhet som väntas stå klar för invigning under 2025.

Uppföranden av två stora vårdboenden är i sin linda. 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.

Projektet för byggnation av den stora multihallen, belägen i stadsdelen Stångebro, har också fortsatt under året. Här ska en byggnad innehållande tre fullstora sporthallar med varierande läktarkapaciteter upp till tvåtusen personer uppföras. Under 2024 har arbetet främst fokuserats till detaljplaneskede med förväntan om lagakraftvunnen detaljplan under första kvartalet 2025.

I investeringsvolymen om 536 (874) 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

Med fallande inflation och räntenivåer ser Lejonfastigheter positivt på årets ekonomiska utveckling, trots att 2024 varit ett ekonomiskt mer utmanande år än tidigare. Vid årets början stod Lejonfastigheter väl rustat att hantera utmaningar och prövningar tillsammans med Linköpings kommun, och gör så även vid årets slut.

Det nära samarbetet med kommunen har fortsatt och stärkts, och Lejonfastigheter har arbetat fokuserat med framtagning och kvalitetssäkring av lokalförsörjningsplanerna. Stor vikt har lagts vid att lösa omställningar och anpassa lokaler till andra användningsområden utifrån förändrade behov, samt behålla den låga vakansgraden. Vissa försäljningar av tomställda lokaler och lägenheter har genomförts samt ett förvärv av en fastighet som passar i bolagets befintliga bestånd samt kommunens behov.

Under årets sista månad har även två större fastigheter avyttrats till Linköpings kommun, Kungsbergsskolan 2 samt Innerstaden 1:11. Försäljningarna är ett strategiskt steg för kommunens fortsatta utveckling av Tinnerbäcksområdet med dess nya simhall, utebassänger och kommande badsjö. Inför badsäsongen 2025 har bolaget för kommunens räkning utfört markarbeten för kommande barnpooler och en splash-park. Lejonfastigheter ska utöver byggnationer på fastigheten även riva den gamla simhallen under 2025.

Lejonfastigheter har under året arbetat för att flytta det tomställda ridhuset i stadsdelen Ånestad. Ridhuset kommer att återmonteras på en av bolagets fastigheter i stadsdelen Hackefors och här kommer återbruksmaterial att förvaras till dess det kan återanvändas. Detta är ett projekt i linje med Lejonfastigheters klimatarbete och beräknas bli färdigställt under våren 2025.

Arbetet för att implementera regelverket för CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) har pågått för fullt, och kommer att fortgå tills första rapporteringsåret 2025, och säkerligen längre än så. Lejonfastigheter implementerar CSRD som en del i affärsplanearbetet och en del i företagets ledning och styrning, vilket kommer att medföra en ökad tydlighet. Bolaget har genomfört en dubbel

väsentlighetsanalys för att fastställa sina väsentliga frågor. Nu knyts allt samman – allt från affärsplanens strategier, mål och fokusområden till enskilda funktioner och processers mål och aktiviteter kommer att hänga samman.

Under hösten 2023 togs beslut att Lejonfastigheter ska tillämpa internbank för sin finansiering och under 2024 har det gemensamma arbetssättet utvecklats vidare tillsammans med kommunen och systerbolagen. Samarbete och samverkan är nyckelord för Lejonfastigheter, då även det gemensamma arbetet med systerbolagen AB Stångåstaden och Sankt Kors AB fördjupas för att motverka arbetslivskriminalitet.

Under årets början har Lejonfastigheter firat 30-årsjubileum. Företaget registrerades i januari 1994 och har under 30 år axlat sitt samhällsuppdrag, att ansvara för Linköpings viktigaste hus. Detta har firats och uppmärksammats på flera sätt inom bolaget tillsammans med kunder och intressenter.

Linköpings nya simhall Tinnerbäcksbadet, som Lejonfastigheter byggt och numer förvaltar, har fyllt ett år och har under sina första tolv månader haft över 500 000 besökare.

Lejonfastigheter har deltagit i Linköpings draknäste - en unik arena där modiga innovatörer förevisar sina hållbara idéer för Linköpingsdrakarna; Sankt Kors AB, RISE, AB Stångåstaden, Tekniska verken i Linköping AB och Lejonfastigheter. Målet med draknästet är att bidra till de mindre företagens utveckling och till en mer hållbar värld för alla!

Riksantikvarieämbetet har beslutat om utmärkning av Lingshallen, även kallad Dansens hus, med "Blue Shield" enligt 1954 års Haagkonvention. Genom utmärkningen förs egendomen upp på listan över länets viktigaste kulturegendomar. Lingshallen byggdes på 1880-talet för att läroverkets elever skulle kunna motionera ståndsmässigt.

I händelse av en allvarlig samhällsstörning måste Linköpings kommun kunna fortsätta servera 25 000 portioner mat dagligen till förskolor, skolor och äldreomsorg. För att möta kommunens behov har Lejonfastigheter byggt storkökslokaler för tillagning av frystorkad mat, som en del av kommunens beredskap.

Den sjunde november signerades det lokala medborgarlöftet för stadsdelen Skäggetorp. Medborgarlöftet har tagits fram tillsammans av Linköpings kommun, Lejonfastigheter och 15 andra lokala aktörer. Tillsammans ska alla arbeta för ett tryggare och säkrare område, där det långsiktiga målet är att Skäggetorp inte längre ska klassas som ett särskilt utsatt område.

Efter beslut i fullmäktige tillträdde Peter Vestberg (M) ordförandeposten i Lejonfastigheters styrelse den 1 december 2024 efter avgående Stefan Bogren. Bogren lämnar sin post på grund av ändrade arbetsförutsättningar i samband med utlandsuppdrag.

Under 2024 har Lejonfastigheter vunnit silver i kategorin print på PublishingGalan för sin års- och hållbarhetsredovisning 2023, samt för femte året i rad certifierats till

Great Place to Work med resultatet MMI (Motiverad Medarbetar Index) 76 (79). Detta är fina resultat att vara stolt över, samtidigt som det gemensamma arbetet att stärka resultatet fortsätter.

Som samhällsbyggare och aktör inom fastighetsbranschen tar Lejonfastigheter ett stort ansvar för sin påverkan på samhället – socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Därför är hållbarhet en integrerad del av verksamheten och genomsyrar alla delar av organisationen.

Lejonfastigheters klimatmål är att minska företagets klimatbelastning med 40 procent till 2030 jämfört med 2019. I vårt klimatbokslut redovisar vi scope 1, 2 och 3 men i våra tertialsrapporter samt bokslutskommuniké redovisar vi scope 1 och scope 2. Våra klimatutsläpp härrör huvudsakligen från energi- och materialanvändning i verksamheten.

Utsläppen av växthusgaser har minskat med tre procent jämfört med basår 2019. Jämfört med föregående år har utsläppen ökat med 12 procent.

Lejonfastigheters långsiktiga energimål är en minskning av energianvändning med 38 procent till 2030 jämfört med 2015. Energibesparingen de senaste 12 månaderna visar en minskning om 27,9 procent, jämfört med basåret 2015.

Under 2024 har Lejonfastigheter fortsatt att intensifiera sitt arbete med återbruk. Jämfört med 2023 har fler produkter och en större mängd material återbrukats. Detta framsteg bidrar både till minskad resursanvändning och ett mer hållbart byggande. För att möta kraven på ökad cirkularitet har Lejonfastigheter ansökt om och fått rivningslov för att flytta ett stort ridhus från Ånestadstallet till Hackefors, där det planeras omvandlas till en återbrukshubb.

Flytten av byggnaden är dock fördröjd på grund av höga kostnader för demontering, men arbetet fortgår och ambitionerna för återbruket kvarstår.

Arbetet med att stärka och säkra Lejonfastigheters leverantörskedja har fortsatt under 2024. Under året har fem KMA-revisioner (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö inklusive arbetslivskriminalitet) genomförts samt två revisioner av Lejonfastigheters uppförandekod.

Under året har Lejonfastigheter fortsatt sitt klimatanpassningsarbete. Under 2025 kommer vi bland annat att utföra risk- och sårbarhetsanalys för de fastigheter vi förvärvat av SBB.

Lejonfastigheter har även tagit fram en strategi för klimatanpassning som bygger på dessa analyser. Inom projektet Klimatsmart underhåll har en åtgärdsbank utvecklats som både minskar värmebelastningen i fastigheterna och stödjer den biologiska mångfalden.

Under 2024 har Lejonfastigheter tagit fram och utvecklat vår dubbla väsentlighetsanalys utifrån den nya standarden för hållbarhetsredovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Resultatet från analysen ligger till grund för affärsplaneringen åren 2025–2028.

Arbetet med en GAP-analys påbörjades under hösten 2024 och kommer att fortsätta under 2025, som en del av förberedelserna inför de nya kraven.

### 3. Framtiden

Lejonfastigheters nära samarbete och samverkan med kommunen fortsätter och fördjupas, och bolaget kommer under det kommande året att lägga stort fokus på att hjälpa kommunen att definiera sina lokalbehov. När tider och förutsättningar förändras gäller det som alltid att tänka kreativt och framåt. De utmaningar bolaget möter idag, i form av bland annat lokalomställningar, Linköpings demografi med vikande elevunderlag och ökat behov av vård- och omsorgsplatser, kräver såväl nya arbetssätt som en omstrukturering av verksamheten.

För Lejonfastigheter blir lokalförsörjningsplanen och dess kopplingar till Linköpings kommuns budget alltmer viktig. Genom förstärkning av lokalförsörjningsarbetet, utökad samarbete och bättre koordinering av arbetsuppgifter, internt och externt, är målet att framtidssäkra Lejonfastigheters organisation och verksamhet. Både för bolagets skull och framför allt Linköpings kommun.

För 2025 beräknas investeringsvolymen till cirka 860 miljoner kronor, jämfört med föregående års 536 miljoner kronor. I 2025 års höga investeringsbelopp ingår bland annat om- till- och nybyggnationer i projekt på vårdboenden i Harvestad och Berga, Kommunhuset, multihallen på Stångebrofältet samt Rosendalsskolan med många flera.

Arbetet med de stora investeringsprojekten för vårdboenden i Harvestad och Berga kommer att fortskrida med första spadtag under årets tidiga månader. Även projektet för byggnation av den stora multihallen fortsätter och laga kraftvunnen detaljplan väntas under första kvartalet 2025. Lejonfastigheter kommer att köpa fastigheten för projektet genom bolagsförvärv och därefter genomförs upphandling för fas 1 i byggnationen.

Under året går arbetet med de eventuellt kommande projekten för vårdboenden i Lingham samt stadsdelen Djurgården vidare. Utöver dessa boenden utvärderas även ytterligare alternativ av lokaliseringar för nya vårdboenden. Flitens lampa lyser i fastighetsutveckling- och investeringsprojekten, och så även för underhållsåtgärder i bolagets fastigheter. Underhållsnivån håller en jämn nivå och Lejonfastigheters arbete fortsätter att prioritera långsiktiga, hållbara och kostnadseffektiva åtgärder. Fokus kommer även att läggas på utbyggnad av kommunens trygghetspunkter. Arbetet inleddes under föregående år, men intensifieras och kommer att inrymma cirka femton olika lokaliseringar. För dessa trygghetspunkter ska Lejonfastigheter lösa reservkraft och nödvatten. Utbyggnad av trygghetspunkter är en kommunal prioritering och omfattar punkter runt om i hela kommunen, både stadsnära och perifert.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är en prioriterad fråga för de allra flesta medelstora och stora bolag, och inte minst för Lejonfastigheter. Bolaget kommer fortsätta sin samverkan med systerbolagen och kommunen för att gemensamt kunna följa och förhålla sig till CSRD från 2025. En del av CSRD utgörs av klassificeringssystemet Taxonomiförordningen och arbetet med att implementera rapporteringsmodellen kommer att intensifieras under 2025, med målet att påvisa att Lejonfastigheters verksamheter är miljömässigt hållbara.

2025 blir året då ett nytt fastighetssystem driftsätts. Stora resurser läggs på bland annat informationshantering, utformning och testning. Ett nytt fastighetssystem ger förutsättningar för kvalitetssäkrad information och i slutändan väl underhållna fastigheter och förbättrad kundleverans.

För Lejonfastigheter kommer 2025 att innefatta fortsättning och fördjupning av sitt arbete med lokalförsörjning för kommunens verksamheter, och för alla som bor och verkar här. Bolagets organisation ska omformas samtidigt som vi bygger några av de största och mest komplexa hus vi hittills uppfört. Med en god framtidstro står vi trygga i vetskapen om att vi kan hantera kommande utmaningar. Lejonfastigheter har en stabil ekonomi, bra relation till sina kunder, tydliga strategier och medarbetare som brinner för vårt viktiga samhällsuppdrag. Det är vår superkraft.