



Måluppfyllelse 2024

Lejonfastigheter AB

Innehåll

Uppfyllelse av uppdrag	3
Kommunala ändamålet	3
1 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	3
2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	4
3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	4
Bolagets verksamhet	4
Inriktning och uppdrag	4
1. Målområde Samhälle	4
2. Målområde Medborgare	4
3. Målområde Ekonomi	4
4. Målområde Verksamhet	5
5. Målområde Medarbetare	5
Ekonomiska mål	5
4 Riskhantering	5
5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	5

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 §.

Enligt 6 kap 9 § i kommunallagen ska kommunstyrelsen årligen pröva om den verksamhet bolagen har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunala ändamålet

Enligt 10 kap 3 § ska kommunfullmäktige fastställa det kommunala ändamålet med respektive bolags verksamhet. Det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna ska enligt 3 § anges i respektive bolags bolagsordning.

Kommunala befogenheter

Kommunens befogenheter avser de grundläggande principer som gäller för all kommunal verksamhet enligt kommunallagen 2 kap. Dessa principer omfattar därmed även kommunala bolag.

Principerna är bland andra:

Självkostnadsprincipen: Bolaget ska vid sin prissättning räkna med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska också ingå kapitalkostnader samt skälig avkastning på det egna kapitalet. **2 Likställighetsprincip:** Bolaget ska behandla de kunder som är kommunmedlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Lokaliseringsprincipen: Bolaget ska endast bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun. **4 Offentlighetsprincipen:** Offentlighetsprincipen är en del av Sveriges grundlag. Rätt att ta del av allmänna handlingar gäller i tillämpliga delar för bolag där kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande. Därför är handlingar (som inte omfattas av sekretess) offentliga.

Likställighetsprincipen

En kommun ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Exempelvis ska taxor gälla lika för alla.

Lokaliseringsprincipen

En kommun får endast bedriva verksamhet inom det egna geografiska området eller för deras medlemmar.

1 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: Kärnan i bolagets verksamhet är samhällsfastigheter. Bolagets uppdrag är att äga, hyra in, hyra ut, förvalta och utveckla ändamålsenliga lokaler för offentlig verksamhet i Linköpings kommun. Det är fastigheter för förskola, skola, omsorg, sport, kultur och annan samhällsservice. Med andra ord: Linköpings viktigaste hus. Bolaget har ett övergripande ansvar för Linköpings kommuns lokalförsörjning. Det innebär att bolaget ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för alla kommunala verksamheter och förutse framtida behov. Om behoven förändras är det bolaget som ska se till att lokalerna anpassas.

Bolagets uppdrag och ansvar innefattar inte bara fastigheter. Bolaget ska också aktivt bidra till utvecklingen av ett mer hållbart samhälle – miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

Bolagets vision: *“Vi bidrar till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet” - Visionen beskriver varför vi finns och vart vi är på väg. Med fokus på våra kunder, våra medarbetare och Linköpingsborna utvecklar vi staden och skapar förutsättningar för en hållbar framtid. Genom att leva vår vision skapar vi samhällsnytta tillsammans.*

Bolagets värderingar: Våra värderingar är vår kompass och en naturlig del i vår arbetsvardag. De genomsyrar vår företagskultur och vägleder oss i hur vi agerar. Våra värderingar ska ingå som självklara delar i allt vi gör, oavsett om vi gör det för våra medarbetare, för vår kund, för miljön eller för Linköping.

- Vi är **lyhörda**, flexibla och alltid öppna för dialog med kunder, partners, omvärld och varandra

- Vi är **nytänkare** som sätter människan och framtiden i första rummet. Vi tror på kraften i förändring

- Vi är **långsiktiga** och agera proaktivt – det skapar hållbara miljöer för generationer framåt

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

2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

Bolaget har inte frångått de kommunala befogenheterna.

Bolagen bedriver kommunal verksamhet och i den mån det är tillämpligt ska denna verksamhet utföras inom ramen för de kommunala befogenheterna såsom självkostnadsprincip, likställighetsprincip och lokaliseringsprincip.

Självkostnadsprincipen

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. I självkostnaden ska även ingå kapitalkostnader samt skälig avkastning på det egna kapitalet.

Från och med den 1 januari 2020 ansvarar Lejonfastigheter för Linköpings kommuns lokalförsörjning. En modell för hyressättning har tagits fram för att tydliggöra förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd. Hyresmodellen leder till en prissättning som är transparent, förenklar hyressättningen och är kostnadseffektiv på sikt.

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

Likställighetsprincipen

Lejonfastigheter tillämpar en gemensam process för lokalförsörjning som är lika för samtliga förvaltningar inom kommunen. Alla förvaltningar är representerade och delaktiga i utvecklingen av processen. I och med det utökade uppdraget har Lejonfastigheter arbetat med att standardisera arbetet med lokalförsörjning och skapa en enhetlig bild av nämndernas lokalförsörjningsplaner. Uppdraget utförs i tät dialog med förvaltningarna. Arbetet skapar förutsättningar för att kommunens kunder behandlas lika.

Lokaliseringsprincipen

Bolaget verkar inom Linköpings kommun och uppfyller således lokaliseringsprincipen.

3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Bolagets verksamhet

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.

Nedan presenteras exempel på de aktiviteter som är i linje med vårt ägardirektiv och Lejonfastigheters affärsplan:

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

1. Målområde Samhälle

Målområde samhälle beskriver vad bolaget ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats.

1. Säkerställa ett systematiskt och samlat arbete med informations-och cybersäkerhet för att stärka förmågan att förebygga, upptäcka och hantera cyberattacker och andra IT-incidenter samt vidta åtgärder för att öka motståndskraften mot cyberattacker.
2. Vara en mer aktiv del i kommunens trygghetsarbete och använda trygghetsskapande teknik särskilt i och i närheten av sitt egna fastighetsbestånd.

Att bidra med trygghet och säkerhet i Linköping ingår i Lejonfastigheters ägardirektiv och uppdrag. Vi medverkar i olika forum tex: Platssamverkan för utsatta områden, Segregationssamverkan, EST (Effektiv samordning för trygghet), Fastighetsägarföreningar. Säkerhetssamordnare för Lejonfastigheter är delaktig i Testarena för Trygghetsskapande Teknologier som Linköpings Science Park håller ihop. Där utvärderar man och undersöker olika teknikers möjligheter och begränsningar, samt kraven på stödjande teknisk infrastruktur. Behovet kring övervakningsteknik ökar och där undersöker man flera teknologier än bara kamerabevakning. Att man kombinerar olika sensorer för att få fram olika slags data. Vår säkerhetssamordnare samordnar regelbundet vårt säkerhetsarbete med kommunen och svarar på verksamheternas önskemål om trygghets- och säkerhetshöjande åtgärder.

3. Arbeta aktivt för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i entreprenader.

Nedan beskriver vi vad vi gör för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i våra entreprenader.

Medlemskapet i Rättvist byggande

Vi är medlemmar i Rättvist byggande, och använder föreningens krav på entreprenörer samt använder oss av deras organisation för uppföljning av kraven (revisioner i projekt). Vi använder dessutom Rättvist byggandes krav i ytterligare ramavtal utöver de projekt som Rättvist byggande följer upp. Vi ställer höga krav på Entreprenören och arbetar med förkastande av anbud och uteslutning av anbudsgivare för att säkerställa kraven. Vi ser till att ha verktyg för att identifiera oseriösa entreprenörer, såsom Rättvist byggandes system och Kapitel13, både i upphandlingsfasen och löpande under avtalstiden. Vi följer upp underentreprenörer lika noga som generalentreprenören.

Upphandlingsfasen

Vi arbetar för att våra upphandlingskrav ska gynna stabila och seriösa entreprenörer samtidigt som nya aktörer inte utesluts på ett oproportionerligt eller olikbehandlande sätt. Vi arbetar med förhandsannonser för att uppmärksamma marknaden på kommande upphandlingar. Vi använder RFI:er för marknadsundersökningar. Vi arbetar med flera olika upphandlingsformer för att åstadkomma bättre samarbeten, tex samverkan och partnering, vilket också öppnar upp för olika entreprenörers olika styrkor. Vi utvärderar till stor del på kvalitet för att motverka prisdumpning och oschysst priskonkurrens

Vi fastställer ibland priserna i upphandling, inom de områden där vi vet att oseriösa entreprenörer sätter nollpriser.

Vi utvärderar och förbättrar kontinuerligt våra avtalsvillkor, till exempel uppsägnings- och hävningsklausuler som vi kan ta till om en entreprenör börjar med oseriöst beteende under avtalstiden.

Avtalsvillkor

Vi arbetar för att ha balanserade avtalsvillkor som möjliggör en god affär för både beställare och entreprenör, genom tät dialog med branschen.

Vi arbetar aktivt med att våra avtalsvillkor ska stärka konkurrensen på marknaden, såsom att ha balanserad uppdelning i fackområden, flera ramavtalsentreprenörer och avropsordningen procentuell fördelning för jämn fördelning av arbeten och stabilitet på arbetsmarknaden samtidigt som stora entreprenader alltid upphandlas utanför ramavtal

Vi har en aktiv avtalsuppföljning, där vi följer upp kvalitet i leveranser och entreprenörens status. Vi har en tät dialog med entreprenörerna på marknaden för att få input på våra upphandlingar och avtalsvillkor

Kunskap

Vi följer praxis genom rättsdatabaser, Svensk Byggtjänst, utbildningar mm

Vi deltar i olika nätverk för att bredda vår kunskap och få inspiration. Vi ser till att Lejonfastigheter har seriösa beställare genom att Inköp utbildar och stöttar, så att vi även kan ställa krav på att våra entreprenörer ska vara seriösa

4. Säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten sett till stöd och tillgänglighet. All kommunal sponsring inom Linköpings kommun och kommunala bolag ska ske jämställt.

I våra avtal med föreningar i Linköping kräver vi att de skickar in uppgifter om fördelningen flickor och pojkar i varje förening, årligen. Lejonfastigheter sammanställer dessa uppgifter för att få en översikt över fördelningen och utvärderar därefter för att vidta eventuella förändringar.

5. Använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner.

Lejonfastigheter, som en stor aktör i vår sektor, tar sitt ansvar för att kraftigt minska utsläppen. År 2022 satte vi ett nytt klimatmål: att minska utsläppen i hela värdekedjan med 40 procent till 2030 och att nå netto-noll-utsläpp till 2045, i linje med nationella mål. För att uppnå dessa mål har vi utvecklat en Klimatfärdplan som ger en helhetsbild av vår strategi. Denna plan visar riktning, prioriteringar och konkreta aktiviteter för att bidra till ett hållbart samhälle. Klimatfärdplanen är ett resultat av hela organisationens arbete och nu ska dessa planer implementeras både internt och i samarbete med våra kunder och leverantörer. Lejonfastigheter redovisar klimatpåverkan enligt GHG-protokollet, fördelat på scope 1, 2 och 3, för både direkta och indirekta utsläpp från vår verksamhet. Här följer några exempel på klimatåtgärder som vi har genomfört:

- För ökad samsyn och samverkan deltar Lejonfastigheter på kommunförvaltningens Forum för ekologisk hållbarhet.
- Vi för dialog med ramavtalsleverantörer kring beräkning av klimatpåverkan från projekt som de genomför åt oss.
- Vi tar fram riktlinjer för klimatkalkyler i nybyggnadsprojekt med målet att underlätta klimatsmart byggande. Under sensommaren har vi börjat utvärdera vilket

klimatberäkningsverktyg vi ska använda för att beräkna klimatpåverkan från våra investeringsprojekt. Vi kommer att testa verktyget Prodict.

- Inför 2023 avsattes en budget som kan användas för lösningar som minskar klimatpåverkan från vår verksamhet ur ett livscykelperspektiv. Denna budget har funnits även under 2024. Vilka lösningar som har implementerats och resultatet av dessa beskrivs i vår års- och hållbarhetsredovisning.
- Flera åtgärder har vidtagits kring systematiskt energiarbete.
- I vår återbrukshubb i Åleryd sparas välbehållet byggmaterial för inomhusbruk, från våra fastigheter. Vi har även en återbrukshubb för utomhusmaterial i Hackefors.

Beslut om en större återbrukshubb. Under året har bolaget beslutat att tillskapa en större återbrukshubb, då den vi har inte är tillräcklig. Vår plan är att demontera och återbruka ridhuset från Ånestad och flytta det till Hackefors för att montera upp byggnaden.

- Under 2023 implementerade vi ett nytt återbruksverktyg, Palats, i verksamheten och bland våra driftleverantörer. Verktyget visar vilka material som finns tillgängliga i våra återbrukshubbar. Våra tomställda lokaler återbruksinventeras, och material som kan återbrukas registreras i Palats och bokas på samma sätt som i återbrukshubben, men bevaras och hämtas i den aktuella lokalen. Under året har vi undvikit utsläpp om 16,74 ton CO₂e, genom vårt återbruksarbete.
- Vi samarbetar med Åhlin & Ekeroth i projektet på Drottninggatan 45. Projektet syftar till att återbruka så mycket som möjligt i ombyggnaden av kommunhuset på Drottninggatan. Vi har genomfört en grundlig återbruksinventering, både med vår återbrukskonsult och tillsammans med Åhlin & Ekeroth, vilken resulterade i en lista över produkter och material som anses lämpliga att återbruka inom själva projektet. Demonteringen har genomförts och produkterna lagras på plats. Övriga produkter i gott skick har skickats till Återbrukshubben – helt enligt avfallstrappan.
- Under året har vi färdigställt rivningen av Kungsbergsskolan, där vi återbrukar tegelfasaden, visst invändigt material samt delar av takteglet.
- I projektet Rosendal genomför vi flera åtgärder för att minimera klimatpåverkan. Vi använder en speciell grundläggning som med sin dubbelsidiga uttorkning av betongplatta på mark och bjälklag minskar vi makadam med 75% och ersätter cellplast med skumglas, vilket minimerar klimatutsläppen.
- Under sensommaren har vi börjat utvärdera vilket klimatberäkningsverktyg vi ska använda för att beräkna klimatpåverkan från våra investeringsprojekt. Vi kommer att testa verktyget Prodict.

- I Lejonfastigheters hållbarhetsprogram säkerställer vi att entreprenörerna i våra projekt genomför en avfallsplanering med fraktioner enligt lagkrav, avfallsförordning och miljöbalken. Avfallsplanen ska godkännas av oss innan etableringen sker. Vid KMA(Kvalitet, Miljö, Arbetsmiljö)-revisioner kontrollerar vi att avfallsplanen följs.
- Under året har vi påbörjat utbyggnad av komplett avfallssortering på våra fastigheter. Projektet kommer att sträcka sig till december 2025.
- Insatser för att byta ut belysning som innehåller kvicksilver. Utfasningen påbörjades 2023 och beräknas pågå under fem år. Belysningen har bytts ut på drygt 20 fastigheter och några av dem är Anders Ljungstedts gymnasium, Vikingstad skola, Konserthuset och föreningshuset Fontänen. Vid flera verksamheter har vi även anpassat befintliga armaturer för att fungera med LEDljuskällor, som ett steg i vårt arbete för energieffektivisering och minskad miljöpåverkan. Stadsbiblioteket är ett sådant exempel där vi har bytt om befintliga armaturer så att de funkar bra för LED-ljuskällor. Likt tidigare år har ett antal energibesparande åtgärder genomförts i samband med planerade underhållsarbeten. Under året har vi bl.a. installerat nya och energieffektiva ventilationsaggregat på vårdboendet Ekbacken och Ulrika skola och under sommaren färdigställdes ett ventilationsprojekt på Björnkärrsskolan som påbörjats under 2023. Under året har vi också installerat värmepump i Bestorps räddningsstation.
- Vi fortsätter att testa AI baserad värmestyrning i samarbete med Tekniska verken AB. Vår geoenergi lösning för kylning och förvärmning av uteluft anses vara driftoptimerad och följs nu upp tillsammans med verksamheten för vidare utvärdering. Den nya energibesparande lösningen för kyl och frysrum har gett bra resultat på testerna, men har ännu inte implementerats storskaligt.
- Vi har fortsatt utfört energieffektiviserande åtgärder genom främst uppgradering av tekniska system som ventilation och belysning, samt löpande driftoptimering av både befintliga och nyproducerade fastigheter.
- I Linghallen har vi genomfört ett projekt för att minska värmeförlusten genom fönstren. Då byggnaden är K-märkt har vi, istället för att byta ut fönstren, installerat extra isolerglas på de befintliga. Vi kommer att följa upp insatsen under den kalla årstiden och hoppas på ett bra utfall.

6. Aktivt bidra till en ökad produktion av grön och hållbar el med mål att kommunkoncernen producerar lika mycket som förbrukas inom kommunens gränser.

Under 2024 producerade våra solcellsanläggningar 753,7 MWh vilket är en ökning med 26,6 % jämfört med föregående år. Av den producerade elen levereras 105 MWh ut på elnätet och

det innebär att 86 procent nyttjas till egenanvändning. För närvarande står våra solcellsanläggningar för 2,33 procent av vårt totala elbehov.

Under året har vi tillfört fyra nya solcellsanläggningar i vårt fastighetsbestånd. Därmed har vi nu 20 fastigheter med solcellsanläggningar där den sammanlagda förväntade kapaciteten är cirka 1 120 MWh/år.

Lejonfastigheter har antagit kommunens ambition och ett mål är att år 2025 ska fem procent av vårt elbehov tillgodoses av förnybara källor. Det innebär att vi då behöver producera cirka 2 GWh förnybar energi om året. När det gäller solcellsinstallationer på befintliga fastigheter pågår det ett löpande arbete med utredning av lämpliga objekt. Det vi ser är att det trots allt är relativt få byggnader som uppfyller alla parametrar för vad vi anser ska vara ett bra solcellsprojekt. Utmaningarna finns framför allt inom takens konstruktion, planerade underhållsplaner och fastighetens i många fall låga elbehov under sommarhalvåret. Detta sammanslaget gör att det är svårt att få ekonomi i investeringarna.

Vid nybyggnation undersöker vi alltid möjligheten till solceller som en naturlig del av fastighetens energisystem. Ambitionen är att merparten av solenergin ska nyttjas inom fastigheten.

7. Bygga och hyra in i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.

Vi har som mål att samtliga nya fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Sedan årsskiftet 2023/2024 gäller certifiering enligt version 4.0 för alla byggnader vi söker bygglov för. Den nya versionen skärper kraven på bevarande och tillförsel av ekosystemtjänster, vilket ställer högre krav på oss att utveckla våra fastigheter med naturens värden i fokus. Eventuella avsteg från certifieringskravet måste godkännas av fastighetschef och hållbarhetschef. För våra inhyrda fastigheter har vi arbetat fram en kravlista som ska bifogas våra kommande avtal för inhyrning. I denna lista kommer det att finnas skallkrav och utvecklingskrav.

Under 2024 har vi certifierat fyra byggnader preliminärt: Blästadskolan, Vidingsjöskolan hus L, Gruppbestaden Livgatan 78 och Gruppbestaden Nybrovägen 28. Fyra av fem (80 procent) av de byggnader som färdigställts under 2024 har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad silver. Vasa Arena har inte blivit certifierad. För att få en verifierad certifiering måste byggnaden genomgå en granskning och att aktuell information om byggnadens prestanda skickas in inom tre år från det att den tagits i drift. Antalet certifierade byggnader följs upp tertialvis och redovisas i bolagets tertialrapporter. Vi har totalt certifierat 17 byggnader.

8. Anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna.

Sedan januari 2020 deltar vi, tillsammans med flera andra fastighetsägare, i ett forskningsprojekt om klimatsårbarhet och anpassning. Projektet leds av Linköpings universitet, Tema Miljöförändring, och benämns ”Stöd för aktörssamverkan och mångfunktionell anpassning av bostadsområden”. Projektet pågår under åren 2020–2024 och finansieras av Länsförsäkringar. Syftet är att stärka fastighetsägares förmåga att klimatanpassa byggnader och bostadsområden.

Under året har Lejonfastigheter tagit fram en klimatanpassningsstrategi som bygger på tidigare genomförd risk och sårbarhets analys. Strategin syftar till att minska sårbarheten för klimatförändringarnas effekter och skapa förutsättningar för ett strukturerat och effektivt arbete med klimat anpassning. Den ger en tydlig vägledning för hur vi ska skydda våra fastigheter och verksamheter mot dessa risker.

Under året 2024 har vi arbetat med ett projekt som heter ” klimatsmart underhåll av utemiljöer”. Syftet med projektet är att utreda och implementera kostnadseffektiva klimatanpassningar på en förskola, en skola samt på ett vårdboende. Och ta fram lösningar som vi kan användas på flera av våra fastigheter. Projektet har genomförts i tre steg:

- Identifiera tre utemiljöer som behöver åtgärdas baserat på värme- och skyfallskarteringar samt platsbesök.
- Utveckla åtgärder för bättre dagvattenhantering, förbättrat mikroklimat och ökad biologisk mångfald genom att minska hårdgjorda ytor och öka gröna ytor, i samarbete med experter som landskapsarkitekter och VA-ingenjörer.
- Dokumentera åtgärder och kostnader, och genomföra åtgärderna på utvalda objekt som goda exempel för utbildning inom Lejonfastigheter.

Syftet med projektet är att utreda och implementera kostnadseffektiva klimatanpassningar på en förskola, en skola samt på ett vårdboende. Och ta fram lösningar som vi kan användas på flera av våra fastigheter.

9. Ha en beredskap för nyproduktion även vid lågkonjunktur samt eftersträva planerade underhålls-och reparationsnivåer oavsett konjunktur.

Lejonfastigheter upprättar och har som mål att följa underhållsplaner oavsett konjunktur. Budgeten för underhåll är en del av bolagets totala budget för fastighetsförvaltning, och kan komma att påverkas i och med ökade kostnader för media, snöröjning, drift etc. Investeringstakten följer kundernas behov som beskrivs i de tioåriga lokalförsörjningsplanerna. Vid högkonjunktur ökar behovet av samhällsservice.

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 truggymnastik 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 efterlängtdade 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 byggmateriel. 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 Hammerglass, 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 laga kraftvunnen 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.

10. Utredda möjligheten att nyttja SKR och Addas ramavtal för förskolebyggnader och gruppbofastadsplatser.

En granskning av Addas ramavtal har genomförts och under 2025 kommer vi att redogöra för utredningen.

11. Vid nybyggnad av byggnader för kommunal verksamhet avsätta en procent av byggnadskostnaden för konstnärlig gestaltning i investeringskalkylen. Som nybyggnad räknas i detta sammanhang även tillbyggnader och sådana ombyggnader som föranleds av ändrad användning. De avsatta medlen för konstnärlig utsmyckning av byggnader där kommunen är hyresgäst ska ställas till kultur-och fritidsnämndens förfogande.

Den så kallade 1%-regeln tillämpas i alla större projekt enligt ovan. Exempel att nämna under 2024 är konstverken i entréhallen till Vasa arena.

2. Målområde Medborgare

Beskriv kortfattat hur bolaget har arbetat inom det aktuella målområdet utifrån bolagets ägardirektiv

tillgodose medborgarnas behov och förväntningar

12. Särskilt värna goda pedagogiska inom-och utomhusmiljöer i utbildningslokaler och medverka till utvecklingen vid olika omsorgsboenden.

Lejonfastigheter har sedan flera år tillbaka tagit fram koncept och projekteringsanvisningar som beskriver hur inomhus och utomhusmiljöer ska utformas. De anvisningarna uppdateras kontinuerligt utifrån utvärderingar och erfarenheter från avslutade projekt

13. Aktivt underlätta och verka för att lediga lokaler i befintligt fastighetsbestånd finns för föreningsliv att hyra. Uthyrning sker till kultur-och fritidsnämnden för vidare uthyrning till föreningslivet.

Alla andrahandsuthyrning sker på initiativ av förstahandshyresgästen. Lejonfastigheter hjälper till att på uppdrag av hyresgästen anpassa lokaler för att öka möjligheten att hyra ut lokalen. Det kan ske exempelvis genom sektionering av låsning och larm

14. Aktivt verka för att bolagets lokaler är och upplevs vara av god fysisk tillgänglighet.

Alla lokaler omfattas av den lagstiftning som finns avseende tillgänglighet. Ofta är lejonfastigheters lokaler mer tillgängliga än lagkraven. Inte sällan speciellt anpassade till en viss typ av funktionshinder. Lejonfastigheters lokaler har generellt en högre tillgänglighet än vad regelverken och lagen kräver. I undantagsfall är tillgängligheten lägre än lagstadgat. Men i de fallen har annan lagstiftning såsom bevarande värden och kulturella värden ansetts väga tyngre

15. Hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inomhus- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska säkerställas genom kontinuerlig dialog.

Lokalernas utformning styrs genom de beslutade koncept och projekteringsanvisningar som tagits fram gemensamt. Varje projekt i sig är unikt och under planeringsstadiet gås verksamheternas behov och förväntningar igenom noggrant.

16. Samordna byggarbeten samt rutiner för information och dialog med berörda medborgare och företag med andra kommunala aktörer, med målet att minska störningarna för Linköpingsborna och lokala näringslivet.

Den här typen av samordning är projektunik utifrån fastighetens läge och förutsättningar. Samordning och dialog sker främst via kommunens trafikplanerare.

17. Stödja och utveckla samarbetet med civilsamhället

Lejonfastigheter samarbetar med ett 15 tal idrottsföreningar. Vi bidrar även till aktiviteter för olika intresseorganisationer i båda Berga och Skäggetorp genom arbetet i fastighetsägarföreningarna.

18. Vara en aktiv del i kommunens arbetsmarknadsinsatser genom att exempelvis tillskapa praktikplatser/anställningar för personer långt ifrån arbetsmarknaden samt öka antalet sommar- och feriejobb inom den egna organisationen. Bolaget ska bidra till genomförandet av Linköpings kommuns arbetsmarknadsprogram.

Genom ett avtal med integration- och arbetsmarknadsförvaltningen låter vi personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbeta i vår återbrukshubb. Vi har ett samarbete med Stadsmissionen. Tillsammans med våra leverantörer inom markskötsel arbetar vi aktivt med sommarjobb för ungdomar. Vi tar emot praktikanter från olika skolor både ungdomar och vuxna.

3. Målområde Ekonomi

Målområde ekonomi beskriver vad bolaget ska uppnå för en stabil och god ekonomi.

19. Ha en kostnadseffektiv verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

Självkostnadsprincipen: Bolaget ska vid sin prissättning räkna med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska också ingå kapitalkostnader samt skälig avkastning på det egna kapitalet. Vi behöver tjäna pengar för att kunna investera i våra fastigheter och behålla fastigheternas värde på lång sikt. Eventuellt överskott regleras årsvis till vår ägare.

Lejonfastigheter är ett helägt kommunalt bolag och äger drygt hälften av de lokaler som Linköpings kommun bedriver verksamhet i. Alla fastighetsbolag, inklusive Lejonfastigheter, beräknar hyran på kapitalkostnaderna för projektkostnaden, och den beräknade driftkostnaden för byggnaden. Projektkostnaden är i princip kostnader för markköp, byggentreprenad, anslutningar av media samt administrativa kostnader som exempelvis detaljplan och bygglov.

Byggentreprenaderna handlas upp i offentliga upphandlingar som är öppna för alla.

Linköpings kommun har av tradition haft en hög ambition kring energiprestanda och hållbarhet samt funktionalitet i sina verksamhetslokaler. Ambitioner som initialt är något dyrare men på sikt är en god investering i många olika aspekter.

I Linköping har vi också principen att hyreshöjningen beräknas på 70 % Index. Det innebär att bara 70 % av hyran räknas med när hyreshöjningen genomförs, men för att projektet ska gå ihop sig blir initialhyran högre.

I Lejonfastigheters hyra till kommunen ingår oftast mediakostnader, dvs kostnader för vatten, värme och el, vilket inte är självklart i andra kommuner. I hyran ingår även invändigt underhåll samt lås och larm. Inte heller detta är självklart inom andra kommuner eller vid inhyrning från privata fastighetsägare.

Inom bolaget finns inga system för bonusar vare sig till chefer eller medarbetare.

20. Utnyttja längst av ekonomiska och legala avskrivningstider för att ge hyresgästerna rimliga kostnader.

Lejonfastigheter tillämpar regelverket för K3 har bokföringsmässiga avskrivningar på ca 1 - 10 % på byggnad beroende på komponent. Genomsnittet ligger på ca 2 %. Avskrivningarna för till exempel markanläggningar och markinventarier skrivs av snabbare. K3-regelverket är beslutat och godkänt av revisorerna då regelverket var nytt och kan inte ändras godtyckligt.

Skattemässiga avskrivningar i inkomstdeklarationen är ca 3 % (2 - 4 % beroende på fastighet). Antagna avskrivningar i investeringskalkyl/hyresberäkning ca 3 %

21. Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.

Eftersom klimatanpassning kommer att innebära betydande kostnader, ser vi positivt på att ansöka om EU-finansiering för dessa åtgärder. Eftersom processen att söka EU-bidrag är komplicerad, föreslår vi att kommunen samarbetar med sina systerbolag för att gemensamt ansöka om klimatanpassningsbidrag.

4. Målområde Verksamhet

Målområde verksamhet beskriver hur arbetsprocesser och organisation ska utvecklas för att uppnå goda resultat.

22. Bevaka hyresgästernas intressen för lokaler där bolaget har monopol eller dominerar som hyresvärd.

Lejonfastigheter har ett övergripande ansvar för kommunens verksamheters lokalförsörjning och bevakar ständigt deras intressen.

23. Vara en långsiktig och affärsmässig fastighetsägare.

Lejonfastigheter har på grund av ändrade lokalbehov hos kommunens verksamheter både avyttrat och förvärvat fastigheter. Vid investeringar använder Lejonfastigheter alltid längsta möjliga avskrivningstid.

24. Utveckla effektiva former för dialog med lokalutnyttjande.

Lejonfastigheter och kommunens förvaltningar har sedan flera år en väl genomtänkt mötesserie för att kontinuerligt stämma av lokalbehoven. De förvaltningsunika lokalförsörjningsplanerna uppdateras årligen i samarbete med våra kunder.

25. Skapa en organisation som arbetar förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet/ oseriösa aktörer. Kännbara konsekvenser ska följa för företag som ägnar sig åt lagöverträdelse och fusk. De ska också uteslutas från kommunala upphandlingar.

Den ansvarskod för leverantörer Lejonfastigheter antog 2017 ligger till grund för vårt arbete för ett hållbart leverantörsled. Lejonfastigheter upprättar årligen en handlingsplan för hur många och vilka leverantörer som ska revideras under året (tredjepartsrevidering på plats) utifrån risk, självutvärderingsenkäten och ekonomisk volym på avtalet. Lejonfastigheter är en aktiv medlem i Rättvist byggande, en arbetsmodell och förening som motverkar arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggbranschen. Modellen omfattar flera viktiga delar:

- **Krav vid upphandling:** Ställer tydliga krav på entreprenörer och underentreprenörer för att säkerställa att de följer lagar och regler.
- **Kontroll och granskning:** Genomför regelbundna och oannonserade arbetsplatskontroller för att upptäcka och åtgärda eventuella brott och avvikelser.
- **Utbildning och påverkansarbete:** Erbjuder utbildning och stöd till medlemmar för att främja en sund och rättvis byggbransch.

Genom samarbete och systematiskt arbete strävar Rättvist byggande efter att skapa en byggbransch fri från kriminalitet och osund konkurrens. Lejonfastigheter har även den digitala tjänsten Kap 13 som är ett beslutsstöd vid upphandling.

Under året har två ansvarskodsrevisioner genomförts.

Under året har fem KMA revisioner genomförts samt nio oannonserade arbetsplatskontroller. Samtliga revisioner har initialt påvisat avvikelser och handlingsplaner har därför upprättats för att åtgärdat dessa. Detta har sedan följts upp och verifierats.

Vid Lejonfastigheters fyra KMA revisioner under 2024 har 20 avvikelser från miljökrav identifierats. Revisionerna har resulterat i både åtgärdskrav samt krav på förtydliganden kring hur avvikelserna ska hanteras tillfredsställande fram över för samtliga leverantörer. Detta arbete har följts upp av tredjepartsrevisor och KMA specialist i samverkan med ansvariga avtalsparter. Samtliga avvikelser som har kunnat hanteras har gjort det. De avvikelser som inte har kunnat hanteras har Lejonfastigheter krävt att bättre rutiner ska presenteras till nästa uppdrag så att efterlevnaden säkerställts för att godkänna revisionen. Inga affärsrelationer har avslutats under året till följd av negativa miljömässiga effekter.

5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas.

26. Vara en attraktiv arbetsgivare

Lejonfastigheter ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs, utvecklas och mår bra, samtidigt som vi levererar vårt samhällsviktiga uppdrag och når våra mål. Vi verkar i en alltmer föränderlig omgivning utifrån människa, teknik och plats, och då behöver vår organisation vara flexibel. Samtidigt har människor samma behov av trygghet, engagemang och överblick som tidigare. Det kräver lyhördhet, nytänkande och långsiktighet.

Lejonfastigheters samhällsviktiga uppdrag engagerar hela bolaget. Det är våra medarbetare som gör skillnad och det är deras insatser och engagemang som gör att vi kan nå våra mål och kan göra våra kunder nöjda. För att vi ska kunna leverera vårt uppdrag på bästa möjliga sätt är det viktigt att vi skapar rätt förutsättningar.

Under de senaste åren har vi arbetat med att utveckla vår företagskultur, ledarskapsutveckling och ledningens arbete. Vi fokuserar på att stärka samarbetet, både internt och med vår kund. För även om vi tillhör olika grupper har vi en tät samverkan tvärfunktionellt inom alla delar i bolaget. Genom att skapa goda förutsättningar för samarbete skapar vi en bättre arbetsmiljö och stärker relationer. Vi tror att välfungerande interna samarbeten lägger grunden för lyckad extern samverkan.

Hos Lejonfastigheter har medarbetarna ett stort ansvar inom ramen för vårt uppdrag och sin roll. Vår organisation uppmuntrar och främjar medarbetarskapet. Det innebär att varje medarbetare har möjlighet att ta ansvar för sin arbetssituation. Det kräver ett tydligt, lyhört och tillitsfullt ledarskap. Här är våra regelbundna dialogsamtal mellan chef och medarbetare ett värdefullt verktyg. Kommunikation, tydlighet och dialog är viktiga komponenter i ledarskapet för att medarbetare ska känna sig trygga.

En grundläggande del i vår ledarskapsutveckling har varit att tydliggöra befattningar och styrande grupper samt deras ansvar och samspel. Det har samtidigt varit viktigt att säkerställa både implementering och efterlevnad av roller och ansvar. Under året har chefer och gruppansvariga tillsammans deltagit i ett grupputvecklingsprogram för att tydliggöra ansvarsområden för respektive befattning och stärka det gemensamma ledarskapet i sina grupper. Därtill har samtliga chefer fått möjlighet till individuell coachning. Ett annat viktigt verktyg är vår årliga medarbetarundersökning. Här får vi många värdefulla insikter om vad vi gör bra och vad vi kan utveckla.

På arbetsplatsen är trivsel, trygghet och gemenskap lika avgörande som den fysiska hälsan. Därför lägger vi stor vikt vid att bygga en inkluderande och tillitsfull företagskultur som tydligt anknyter till Lejonfastigheters ägardirektiv, värdegrund, vision och mål. En kultur där likabehandling, jämlikhet och rättvisa är en självklarhet, där vi främjar mångfald och tar tillvara på människors olikheter. Vår ambition är att alla medarbetare ska känna glädje av att komma till arbetsplatsen och att de ska känna att de kan vara sig själva.

Lejonfastigheters likabehandlingsplan utgår från de sju diskrimineringsgrunder som fastställts i svensk diskrimineringslag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnicitet, trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Likabehandlingsplanen innefattar aktiviteter och insatser för att bygga tillit internt och öka kompetensen om likabehandling inom Lejonfastigheter. Samtliga medarbetare har genomfört Diskrimineringsombudsmannens workshop "Växthuset", där syftet är att vi som organisation ska bli mer proaktiva i likabehandlingsarbetet och därigenom förebygga risk för diskriminering och kränkande särbehandling. "Växthuset" är numera en del i introduktionsprocessen för nyanställda hos Lejonfastigheter.

Vi strävar efter ett rättvist rekryterings- och anställningsförfarande som inte exkluderar någon och som bidrar till en mångfald av kandidater och kompetenser från hela samhället.

Vid introduktion av nyanställda deltar både mentor, chef samt HR för att skapa samsyn och välkomna medarbetaren. Den feedback vi fått visar att introduktionerna fungerar väldigt väl. Nya medarbetare uttrycker att de fått ett positivt välkomnande och att de känner sig både välinformerade och inkluderade.

Samtliga medarbetare hos Lejonfastigheter ska ha en lön som är rättvis utifrån utbildningsbakgrund, erfarenhet och kompetens. Lika lön för lika arbete är en grundpelare som aldrig ska påverkas av individens kön, ålder, etnicitet, trosuppfattning, funktionsnedsättning eller sexuella läggning. Medarbetarna ska ha möjlighet att påverka sin löneutveckling genom såväl utbildning, prestation och resultat som engagemang och bidragande i organisationens värdegrundsarbete.

27. Skapa en hållbar kompetensförsörjning.

Lejonfastigheter ska tillhandahålla kompetens- och karriärutveckling som är viktig för såväl Lejonfastigheters verksamhet och kompetensförsörjning samt kompetensutveckling som för medarbetarens egen utveckling i arbetet. Alla medarbetare erbjuds utvecklingsmöjligheter. Vi vill att våra medarbetare utvecklas och bidrar till utveckling av Lejonfastigheter. Vi ser gärna att Lejonfastigheters medarbetare deltar i olika typer av nätverk och forum för omvärldsbevakning. Alla anställda ska erbjudas utvecklingsmöjligheter och Lejonfastigheter ska vara en arbetsplats där medarbetarens kunskap och kompetens uppskattas och tillvaratas. Våra utvecklingsinsatser styrs mot företagets värderingar. Ledningen har arbetat med att ta fram en strategisk kompetensförsörjningsplan i enlighet med affärsplan som kopplas till att varje medarbetare har en tydlig utvecklingsplan med mål. Vi ska se till att utveckla den kompetens som vi redan har i organisationen så att vi som organisation och våra medarbetare är rustade för såväl dagens arbetsuppgifter som framtida utmaningar. Vi behöver också se till att nödvändig kompetens bibehålls i organisationen och fortsätter att utvecklas, bra arbetsmiljö, jämställdhet och lika villkor, utvecklande ledarskap och medarbetarskap samt attraktiva förmåner.

Medarbetarsamtalet är ett av våra främsta verktyg för att utveckla Lejonfastigheters medarbetare och verksamhet. Syftet är att arbeta med såväl strategisk som individuell utveckling. Medarbetarsamtal genomförs varje år med närmsta chef. Under samtalet utgår vi från våra fyra målområden: utveckling & lärande, verksamhet, medarbetarskap samt arbetsmiljö. I samtalet får du möjlighet att fokusera på din egen utveckling, kompetens och framtid samt diskutera

förutsättningar för att nå egna mål. Samtalet resulterar i en individuell utvecklingsplan. All information och anteckningar från medarbetarsamtalet sker i vårt systemstöd Flex.

Ekonomiska mål

28. Bolaget ska ha en avkastning på lägst 5 % av justerat eget kapital.

För 2024 uppnår bolaget en avkastning på 11,6 % och 7,8 % exklusive fastighetsförsäljningar.

29. Bolaget ska även ha en soliditet på lägst 12 % beräknat på justerat eget kapital samt en soliditet med hänsyn till marknadsvärdering på lägst 25 %.

Bolaget uppnår 18 % respektive 45 % vid årsbokslutet 2024.

30. Vid beräkning av räntetäckningsgraden ska den vara lägst 2,0.

Lejonfastigheter uppnår 2,7 gånger i årsbokslutet 2024.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2024	2023	2022
Avkastning på totalt kapital, %	> 5	11,6*** *	5,6	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2	2,7	2,5	7,5
Soliditet, %	> 12	18	18	19
Soliditet mht marknadsvärde, %	> 25	45	46	49
Nöjda avtalskunder		64 (74****)	77	63
Nöjda verksamhetskunder	Över branschsnittet	Mäts nästa gång 2025	72	69
Medarbetarundersökning (Great Place to Work)	Över branschsnittet	76	79	75
Minska klimatpåverkan från hela värdekedjan (scope 1, 2 & 3) med 40 % till 2030 jämfört med 2019 (CO2e)*	Netto Noll växthusgasutsläpp 2025	-3%	-16%	+8%
Minska energianvändningen med 38% från 2015 till 2030 (kWh/m2)**	-2% årligen	-2,9%	-1,4%	-2,6%

* Utfall följs upp årligen och redovisas i hållbarhetsredovisningen.

** Måltal gäller för Lejonfastigheters egenägda fastigheter.

*** Antal och typ av respondenter utökades. Det högre resultatet (inom parentes) avser samma respondenter som 2023.

****Avkastning på eget kapital exklusive fastighetsförsäljningar, 7,8 %.

Bolaget har inte frångått ägardirektiv eller övriga styrande dokument.

Övriga mål

31 och 32. Kund-och Medarbetarnöjdhet:

Undersökning av NöjdKundIndex (NKI) och NöjdMedarbetarIndex (NMI) eller annan relevant branschspecifik mätning ska genomföras minst vartannat år och kunna mätas och redovisas. Målet är att bolagets resultat av genomförd undersökning ska överstiga branschsnittet.

Lejonfastigheter genomför NKI-undersökningar med hjälp av företaget Evimetrix AB. Varje år tillfrågas våra avtalskunder och vartannat år tillfrågas verksamhets kunderna. Resultatet framgår av tabellen ovan.

Medarbetarnöjdhet. Vi minskar vårt resultat från fjolårets 79 till 76. Med årets resultat certifierades Lejonfastigheter återigen som en Great Place to Work.Lejonfastigheter.

33. Miljö:

Energibesparing om minst 2 % per år i genomsnitt över perioden.

Målet är att energiintensiteten ska minska med 38 procent energi per kvadratmeter mellan åren 2015–2030. Årets resultat visar att vi förhållande till vårt basår 2015 har minskat energi användningen med 27,9 procent. Vår ägare har ett krav på oss att minska vår energianvändning med 2 procent per kvadratmeter och år. Vårt mål är att vi ska minska med 2,5 procent varje år. Årets resultat visar en energieffektivisering på 2,9 procent, vilket innebär att vi 2024 når vår målsättning.

4 Riskhantering

Beskriv HUR bolaget arbetar med risker kopplade till närståendetransaktioner samt att förhindra oegentligheter.

Lejonfastigheters förmåga att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är en prioriterad fråga. Genom att vi hanterar våra risker på ett balanserat sätt leder det till möjligheter och ett mervärde. Vi tillämpar försiktighetsprincipen vid planering av verksamheten. För att analysera kända risker samt identifiera nya genomför vår ledningsgrupp kontinuerligt riskanalyser enligt COSO-modellen. COSO står för The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission och beskriver hur den interna kontrollen är organiserad för företag. Utifrån riskbedömningarna upprättas varje år en internkontrollplan som beslutas av styrelsen.

Vår interna kontroll drivs främst genom att medarbetarna är medvetna om risker och agerar utifrån vårt ledningssystem, där vi enkelt hittar vårt arbetssätt, gällande lagar och regler samt interna styrande dokument. För att förhindra oönskade situationer och allvarliga fel har Lejonfastigheter även en etablerad kontrollmiljö med regelbundna uppföljningar. Arbetet med detta integreras så långt som möjligt i den ordinarie verksamheten och dess processer, och hjälper oss att fokusera vårt förbättrings- och utvecklingsarbete.

Här kommer några exempel:

- Stickprovskontroller inom fastighetsdrift
- Månatlig rapportering av bolagets finansiering till styrelsen
- Månatlig rapportering av att bolaget betalar skatter och avgifter i tid
- Kontroller av myndighetsbesiktningar såsom ventilation, innemiljö, radon och köldmedia

- Leverantörsbedömningar
- Löpande kontroller i pågående projekt

Lejonfastigheters mål är att inga fall av korruption, och inget givande eller tagande av mutor ska ske inom vår organisation eller verksamhet. Lejonfastigheters ledningsgrupp genomför fortlöpande riskanalyser med fokus på affärsetik och korruption för att identifiera de största riskerna i vår värdekedja. Det är obligatoriskt för varje medarbetare att genomgå en utbildning i vår ansvarskod för medarbetare och ansvarskod för leverantör. Utbildningen syftar till att skapa en medvetenhet kring risker i vår bransch kopplat till korruption, jäv etc. där utbildningen kopplas till vår kompetensmodul. Det är cheferna som har ansvar för att utbildningarna görs, och att uppdatering om genomförd utbildning sker i Flex. HR meddelas genom Flex när utbildningen behöver förnyas.

Alla styrelsemedlemmar (100 procent) är informerade om Lejonfastigheters ställningstagande mot korruption och har fått ta del av information om vårt antikorrupsionsarbete.

Lejonfastigheter ställer krav på och arbetar tillsammans med våra leverantörer för goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö, miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, antikorrupsion och hög affärsetik. På så vis kan vi bidra till både deras och deras underleverantörers utveckling för att säkra ett ansvarsfullt och hållbart leverantörsled. Vi har en utvecklad inköpsprocess som beskriver hur vi genomför våra upphandlingar. Genom vårt digitala inköpssystem har vi en effektiv hantering av beställningar och avrop mot upphandlade avtal, för att minimera risken för allvarliga fel. I alla våra upphandlingar finns vår ansvarskod för leverantörer med som ett juridiskt bindande dokument.

Se vidare hur vi arbetar med riskminimering i vårt leverantörsled under punkt 25, ovan. Utöver detta har vi ett pågående samarbete inom ramen för Sund konkurrens, ett samarbete mellan Lejonfastigheter, Stångåstaden, Sankt Kors och Byggföretagarna.

En visselblåsarfunktion finns för att medarbetare och övriga intressenter ska kunna framföra påpekanden om eventuella brister vad gäller mänskliga rättigheter eller arbetsvillkor. Funktionen utgår från vår ansvarskod och är kopplad till kommunens visselblåsarsystem. Inga påpekanden om brister har hittills inkommit via visselblåsarfunktionen.

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Lejonfastigheter ser positivt på årets utveckling trots ekonomiska utmaningar. Under tertial 2 har företaget nått alla ekonomiska mål och lägger stor vikt vid planering och prioritering av kommunala verksamhetslokaler. Arbetet med lokalförsörjningsplaner och uthyrningsfrågor fortsätter för att behålla låg vakansgrad. En NKI-undersökning genomfördes under våren och en MMI-undersökning planeras till slutet av september.

Vi minskar våra klimatutsläpp i jämförelse med resultatet 2019 (vårt basår) med tre procent, huvudsakligen till följd av minskade utsläpp från underhåll och renovering. Utsläppen från energianvändning har ökat med tre procent sedan 2023, framför allt till följd av ändrade emissionsfaktorer för fjärrvärme, det trots att fjärrvärmeanvändningen har minskat.

Vi har nått vårt mål inom energieffektivisering för 2024. En del av det positiva resultatet beror på att vissa byggnader stått tomma på grund av minskat verksamhetsbehov, vilket tillfälligt minskat energianvändningen med 0,6–1,0 procent. Den resterande energieffektiviseringen på 1,9–2,3 procent är ett resultat av vårt energioptimering arbete och de åtgärder vi genomfört under året.

Vi arbetar med alla våra ägardirektiv på ett aktivt och målorienterat sätt som ger resultat.