

Kommunledningsförvaltningen  
Sofie Moosberg

2025-03-03

Dnr KS 2025-30

Kommunstyrelsen

## Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget, bokslut samt bolagsstyrningsrapport för 2024

### Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

### Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2024 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 2024. I bilaga finns även Lejonfastigheters Bolagsstyrningsrapport för 2024.

Lejonfastigheter gör bedömningen att de uppfyllt samtliga ekonomiska mål samt NKI-målet och MMI-målet, där kravet är att bolaget ska överstiga branschsnittet.

Bolagets miljömål är en energibesparing om minst 2 procent per år i genomsnitt över perioden. För året redovisas en energieffektivisering på 2,9 procent.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2024	2023	2022
Avkastning på eget 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

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

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

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. Nybyggnationerna av gruppboendena Näselfröet i Harvestad och Fååsa 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 och Blästadskolan har färdigställts. Den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan som väntas färdigställas under 2025. 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.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, väntas stå klar för invigning under 2025. 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.

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 lån från kommunen.

**Målområde samhälle:** Målområdet beskriver vad bolaget ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats. Bolaget ska vara en mer aktiv del i kommunens trygghetsarbete och använda trygghetskapande teknik särskilt i och i närheten av sitt egna fastighetsbestånd. Här medverkar Lejonfastigheter

i olika forum för att bland annat undersöka och utveckla olika teknikers möjligheter, teknisk infrastruktur, övervakningsteknik för att öka säkerhet och trygghetsarbetet.

Gällande arbete för att nå kommunens program för netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045 har bolaget tagit fram en Klimatfärdplan som visar riktning, prioriteringar och konkreta aktiviteter för att bidra till ett hållbart samhälle. Många aktiviteter såsom samverkan på kommunförvaltningens Forum för ekologisk hållbarhet, beräkning av klimatpåverkan, riktlinjer för klimatkalkyler samt systematiskt energiarbete.

Flera och större återbrukshubbar med återbruksverktyg och där projektet på Drottninggatan 45 syftar till att återbruka så mycket som möjligt i ombyggnaden är fokus för verksamheten. Under året har Lejonfastigheter tillfört fyra nya solcellsanläggningar i vårt fastighetsbestånd. Därmed har Lejonfastigheter nu 20 fastigheter med solcellsanläggningar där den sammanlagda förväntade kapaciteten är cirka 1 120 MWh/år. Bolaget har som mål att samtliga nya fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver samt anpassar underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna.

*Målområde medborgare:* Lejonfastigheter har sedan flera år tillbaka tagit fram koncept och projekteringsanvisningar som beskriver hur inomhus och utomhusmiljöer ska utformas. Lejonfastigheters lokaler har generellt en högre tillgänglighet än vad regelverken och lagen kräver. Bolaget samarbetar med ett 15 tal idrottsföreningar och bidrar till aktiviteter för olika intresseorganisationer i båda Berga och Skäggetorp genom arbetet i fastighetsägarföreningarna. Genom ett avtal med integration- och arbetsmarknadsförvaltningen låter man personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbeta i bolagets återbrukshubb. Tillsammans med företagets leverantörer inom markskötsel arbetar de aktivt med sommarjobb för ungdomar.

*Målområde ekonomi:* Bolaget har i sin prissättning räknat med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. 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.

*Målområde verksamhet:* Lejonfastigheter har på grund av ändrade lokalbehov hos kommunens verksamheter både avyttrat och förvärvat fastigheter och har sedan flera år en väl genomtänkt mötesserie för att kontinuerligt stämma av lokalbehoven. De förvaltningsunika lokalförsörjningsplanerna uppdateras

årligen i samarbete med kommunens förvaltningar. Lejonfastigheter är en aktiv medlem i Rättvist byggande, en arbetsmodell och förening som motverkar arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggbranschen. Bolaget ställer tydliga krav på entreprenörer och underentreprenörer för att säkerställa att de följer lagar och regler och genomför regelbundna och oannonserade arbetsplatskontroller för att upptäcka och åtgärda eventuella brott och avvikelser. 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. Inga affärsrelationer har avslutats under året till följd av negativa miljömässiga effekter.

Målområde medarbetare: Lejonfastigheters samhällsviktiga uppdrag engagerar hela bolaget. Lejonfastigheter ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs, utvecklas och mår bra, samtidigt som bolaget levererar samhällsviktiga uppdrag och når deras mål. Samtliga medarbetare har genomfört Diskrimineringsombudsmannens workshop "Växthuset", där syftet är att de som organisation ska bli mer proaktiva i likabehandlingsarbetet och därigenom förebygga risk för diskriminering och kränkande särbehandling.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2024 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

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

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Lejonfastigheter AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2024, 2025-03-03

Bilaga 1 – Lejonfastigheter AB, Bokslut 2024

Bilaga 2 - Lejonfastigheter AB, Måluppfyllelse 2024

Bilaga 3 - Lejonfastigheter AB, Bolagsstyrningsrapport 2024

## **Bakgrund**

Kommunfullmäktige fastställer gemensamt ägardirektiv och särskilda ägardirektiv för de kommunala bolagen. Ägardirektiven innehåller bland annat Uppdrag samt långsiktiga avkastnings- och soliditetskrav. I gemensamt ägardirektiv anges särskilt att helägt bolag ska ta fram egna styrdokument inom områdena intern kontroll, ekonomi-, social hållbarhet- säkerhet-, miljö-, och personalområdet där kommunens styrdokument är vägledande. Bolagen ska driva sin verksamhet enligt aktiebolagslagen och inom bolagsordningens ram samt med beaktande av ägardirektiven.

## **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet**

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

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