

An abstract graphic on the left side of the page consists of three overlapping, organic shapes. The top shape is teal, the middle one is green, and the bottom one is orange. They overlap in a way that creates a sense of depth and movement.

Måluppfyllelse 2021

Lejonfastigheter AB

Innehåll

Uppfyllelse av uppdrag	3
1 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	4
2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	5
2.1 Självkostnadsprincipen	5
2.2 Likställighetsprincipen	5
2.3 Lokaliseringsprincipen	5
3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	5
4 Riskhantering	6
5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	7

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:

- 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.
- Självkostnadsprincipen
En kommun får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

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 lyder:

”Lejonfastigheter ska aktivt äga, utveckla och hyra ut lokaler och fastigheter till offentlig verksamhet i Linköpings kommun”

Bolagets vision lyder:

”Vi bidrar till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet”

Vår värdegrund:

- 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 tillhandahåller lokaler och fastigheter av god kvalitet till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter samt att svara för mark- och fastighetsförvaltning. Bolaget medverkar till att Linköping är attraktivt att bo, leva och verka i, genom att utveckla lokalkoncept, affärsmodeller och tillgodose kommunen och andra offentliga verksamheters behov av ny- till och ombyggnader av lokaler och fastigheter.

I samtliga projekt avsätts en procent av byggkostnaden till konstnärlig utsmyckning enligt särskild upprättad projektrutin.

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

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.

2.1 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.

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.

2.2 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.

2.3 Lokaliseringsprincipen

Bolaget verkar inom Linköpings kommun och uppfyller således lokaliseringsprincipen.

3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	> 5	10,9	14,0	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	7,2	7,1	6,0
Soliditet, %	> 12	19	19	18
Soliditet mht marknadsvärde, %	> 25	51	49	48

Bolaget har inte frångått ägardirektiv eller övriga styrande dokument.

Nedan visas Lejonfastigheters mål 2021 utifrån Affärsplan 2021 - 2024:

MÅLUPPFÖLJNING 2021		Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021		
Sociala mål – Ansvarsfull aktör					Mål	Ågarens krav	Status
S1	Nöjda avtalskunder	67	67	66	68		
S2	Nöjda verksamhetskunder	75	76	73	76	>80	
S3	Motiverad medarbetarindex (motiverade & engagerade medarbetare)	73	78	80	78	>80	
S4	10 "på-plats" revisioner. Alla avvikelser hos leverantörerna ska vara åtgärdade utifrån handlingsplan	11 st	11 st	10st	10st / 100%		
S5	Avtalstrohet, andel i kr beställningar mot avtal	91,5%	90%	97%	90%		
Miljömål – Minskad miljöpåverkan							
M1	Minska våra totala CO2-utsläpp med 3 % varav 30 ton CO2 per år genom återbruk (jmf med föregående år)	-3,9%	-7,3%	8,2 % (63 ton)	-3,5%	0-utsläpp (år 2025)	
M2	Minskad energianvändning (basår 2015)	-16,2%	-20,6%	-20,1%	-20%	-2% årligen	
M3	Allt material ska dokumenteras och andelen A/B-produkter ska vara 83%	84%	77%	73,6%	83%		
M4	Alla nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt minst Miljöbyggnad betyg Silver	-	100% (11 st)	100% (15 st)	100%		
M5	0,8 % av vår totala elanvändning ska komma från förnyelsebar energi.	-	0,9%	1,08%	0,8 %		
Utvecklingsmål – Steget före							
U1	Ett ledningssystem med effektiva processer, som alla känner till och använder. Andel implementerade processer	50%	54% 7 av 13st	92 % 12 av 13	>70%		
U2	Minskat antal ärenden för felavhjälpande underhåll i drift	-	-	+7%	- 20 %		
U3	Total kvadratmeterkostnad drift före och efter nya avtal (byggnad, ej mark)	-	-	90 kr/kvm	<95kr/kvm		
U4	Effektiva arbetssätt och metoder inom varje funktion	68%	46%	66%	74%		
Ekonomiska mål – Stabil ekonomi							
E1	Avkastning på eget kapital	11,9%	14%	10,9%	6,5%	>5%	
E2	Soliditet	18%	19%	19%	15%	>12%	
E3	Soliditet på marknadsvärde	48%	49%	51%	35%	>25%	
E4	Förvaltningsersättning inklusive utökade uppdraget			46%	42 (40)%		
E5	Överskottsgrad exklusive utökade uppdraget	62%	61%	61%	58 (57)%		
E6	Överskottsgrad exklusive utökade uppdraget exklusive planerat underhåll			71%	70 (69)%		
E7	Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	7,1	7,2	3,5	>2,0	

4 Riskhantering

Genom att vi hanterar våra risker på ett balanserat sätt kan de leda till möjligheter och ett mervärde. Vår förmåga att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är en prioriterad fråga. Vi tillämpar försiktighetsprincipen vid planering av verksamheten och vid val av material och metoder.

Uppdaterad riskanalys. Chefsgruppen och styrelsen har genomfört varsin riskanalys enligt COSO*-modellen och analyserat kända risker samt identifierat nya. De båda riskanalyserna har arbetats samman till en övergripande riskanalys. Specifika risker kopplade till korruption har under 2021 setts över och uppdaterats.

Interna kontrollaktiviteter. Med utgångspunkt från riskbedömningarna upprättas varje år en internkontrollplan som beslutas av styrelsen. På olika nivåer i bolaget finns kontrollaktiviteter i syfte att förhindra att oönskade situationer inträffar eller att allvarliga fel görs. Den interna kontrollen drivs främst genom att medarbetarna är medvetna om riskerna och agerar utifrån vårt ledningssystem, där vi enkelt hittar vårt arbetssätt, gällande lagar och regler samt interna styrande dokument.

* COSO står för The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission och beskriver hur den interna kontrollen är organiserad för *företag*

Lejonfastigheter ställer krav på och arbetar tillsammans med våra leverantörer för goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö, miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, antikorrupcion 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.

Under året har vi påbörjat arbetet med hur vi ska anpassa oss till den nya lagen om visseblåsning.

Lejonfastigheter upprättar årligen en handlingsplan för hur många och vilka leverantörer som ska revideras under året (tredjepartsrevidering på plats) utifrån risk, självvärderingsenkäten och ekonomisk volym på avtalet. I år har vi fokuserat på en av våra största leverantörer, nya avtal samt utifrån risker från självvärderingen.

Ett av Lejonfastigheters mål är att det ska genomföras tio revisioner under året (fem KMA-revisioner och fem ansvarskodsrevisioner). I år har vi nått vårt mål då vi har genomfört 10 revisioner (fem genomförda ansvarskodsrevisioner och fem KMA-revisioner). Vid en revision kontrolleras både leverantören och dess underentreprenörer. Revisionen innefattar intervjuer med ledningsfunktion och medarbetare samt genomgång av styrande dokument.

Utöver revisionerna genomför bolagets hållbarhetssamordnare besök på olika byggprojekt för att kontrollera att entreprenörerna och deras underentreprenörer följer ställda krav. Kontrollerna på plats innefattar oanmäld kontroll av att personal bär ID 06-legitimation, nykterhetskontroll, kontroll av utbetalning av löner, kontroll av att arbetsutrustningen följer gällande krav, att entreprenören har tillstånd för heta arbeten, att körtillstånd för maskiner finns, att skyddsronder genomförs med mera.

Vi har en ansvarskod för våra medarbetare och under året har vi arbetat med olika dilemman som varje funktion har diskuterat i syfte att öka kunskapen affäretiska frågor. Chefgruppen har arbetat med kompetensutveckling inom området med stöd av IMM (Institutet Mot Mutor).

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

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.

Vi har uppfyllt samtliga ekonomiska mål och MMI-målet samt nästan samtliga energimål från vår ägare. Målet för NKI kommer att uppfyllas över tid.

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

Vårt särskilda ägardirektiv – uppfyllelse av ägardirektivet 2021-12-31 i blått.

1 (Ekonomi) säkerställa ett långsiktigt och stabilt ägande av fastigheter för kommunalt finansierad verksamhet,

2 (Ekonomi) erbjuda kommunalt finansierad verksamhet, ändamålsenliga lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror,

3 (Ekonomi) äga, förvalta och utveckla egna fastigheter samt inhyrning av lokaler och fastigheter som är viktiga för Linköpings kommuns verksamheter,

1-3: Lejonfastigheter hyr ut lokaler till Linköpings kommun, vilket gynnar båda parter långsiktigt. Bolaget underhåller fastigheterna utifrån underhållsplaner kontinuerligt för att kunna erbjuda lokaler av god kvalitet med konkurrenskraftiga hyror. Detta bidrar till stabila fastighetsvärden och bra finansiell rating, vilket säkerställer lägre finanskostnader. Det i sin tur gynnar kommunen med lägre hyror. Vi har fokus på energioptimering, vilket ger god ekonomi i fastigheterna. Vid nybyggnation tillämpar vi miljömärkning silver. Detta bidrar även till långsiktigt ägande av fastigheter.

Vi har ett grönt ramverk för att ha möjlighet att emittera gröna obligationer och främja låga koldioxidutsläpp och hållbar utveckling genom att investera i ny- och ombyggnadsprojekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader. Lejonfastigheter har emitterat tre gröna obligationer och har nu en total grön investeringsvolym på 600 miljoner kronor för nybyggnation som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Arbetet med Lejonfastigheters utökade uppdrag, i form av övertagande av Linköpings kommuns samtliga hyresavtal har slutförts under året. Fortsatt effektivisering av hyresadministration, lokalförsörjningsprocess samt implementering av ny ansvarsfördelning och förbättrade rutiner har varit i fokus i bolaget. Syftet är ett tydligare helhetsansvar samt förbättrad leverans av ändamålsenliga lokaler för de kommunala verksamheterna.

4 (Socialt) bevaka hyresgästernas intressen för lokaler där bolaget har monopol eller dominerar som hyresvärd,

Kundens behov och dialog med kunden är i fokus. Vi utför intressentdialoger samt NKI-mätningar (avtalskund och verksamhetskund) varje år. Våra medarbetare deltar i regelbundna möten på olika nivåer. Exempel på möten som vi genomför är förvaltarmöten, ekonomimöten och lokalförsörjningsmöten.

Ansvarskod för våra medarbetare. Lejonfastigheter har tagit fram en ansvarskod för att underlätta för medarbetarna att göra rätt avseende affärsetiska frågor.

5 (Ekonomi) ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

6 (Ekonomi) vara en långsiktig och affärsmässig fastighetsägare,

5-6: 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, byggtreprenad, anslutningar av media samt administrativa kostnader som exempelvis detaljplan och bygglov.

Byggtreprenaderna 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 75 % Index. Det innebär att bara 75 % av hyran räknas med när hyreshöjningen genomförs, men för att projektet ska gå ihop sig blir initialhyran förstås högre.

I Lejonfastigheters hyra till kommunen ingår oftast mediakostnader, dvs kostnader för vatten, värme och el, vilket inte är självklart i andra kommuner. Inom bolaget finns inga system för bonusar vare sig till chefer eller medarbetare.

7 (Miljö) vara en ledande aktör i strategiska kommunala fastighetsprojekt samt genom egna satsningar och i nära samarbete med forskningen och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning och energieffektivisering,

Vi fortsätter att minska vår energianvändning jämfört med basåret 2015. Vi har minskat vår energianvändning med 20,1% jämfört med 2015.

Lejonfastigheter vill möjliggöra effektivt och kvalitetssäkert återbruk med mer cirkulära materialflöden. Under året har vi skapat förutsättningar för att nå vårt mål om att minska klimatutsläppen med 30 ton CO2 per år genom återbrukat material genom följande åtgärder:

- Våren 2021 öppnade Lejonfastigheter vår egen återrukshubb. Där sparas välbehållet byggmaterial för inomhusbruk, från våra fastigheter.
- Vårt återbruk har resulterat i att vi har undvikit utsläpp motsvarande 63 ton CO2 ekv under året.
- Allt material på hubben finns på vår digitala marknadsplats för att lättare överblicka vad som finns och det skapar förutsättningar för att material återbrukas i vår drift samt i våra projekt
- Allt material som lämnar hubben har CO2 beräknats och noggrant dokumenterats.
- Under året har vi genomfört våra första återbruksinventeringar. Sådana inventeringar har gjorts inför en rivning och en ombyggnation.
- En återbruksinventering har genomförts på Kungsberget inför rivningsarbetet som ska genomföras år 2022.
- Under året har vi provtagit tegel på Kungsbjergsskolan för att undersöka kvalitén på tegelstenarna och utreda om de är av sådan beskaffenhet att det är värt att återbruka.

Exempel på samarbete med forskningen samt regional samverkan

- Vårt arbete i Återbruksnätverket Öst fortsätter. Det är en regional samverkan för kunskapsutbyte och utveckling av cirkulärt byggande. Återbruksnätverket Öst är med som projektpartner till vidareutveckling av *Centrum för Cirkulärt byggande*. Genom detta projekt får vi tillgång till kunskap, stöd och samarbetspartners
- Lejonfastigheter deltar i Linköpingsinitiativet
- Lejonfastigheter deltar i projektet Minska plast till energiåtervinning med Värmemarknad Sverige.

Exempel på samarbeten med våra hyresgäster:

- Kunskap är nyckeln till framgångsrikt energisparande och även små insatser kan göra stor skillnad. Elis Energihjältar är ett samverkansprojekt med våra hyresgäster som på ett lustfyllt och kul sätt lär femåringar hur man sparar energi, och därmed minskar klimatpåverkan. *Under våren 2021* engagerades och utbildades över 80 energihjältar. Projektet resulterade i att de deltagande förskolorna sparade 23 procent vatten och 3 procent el jämfört med samma period föregående år.
- Bästa världen är ett utbildningsprojekt som vill bidra till att barn och ungdomar börjar tänka mer hållbart i sin egen vardag, både med lokalt och globalt perspektiv. Projektet genomförs i samarbete mellan Linköpings kommun, Tekniska verken, Bixia, Lejonfastigheter och Kolmårdens djurpark och erbjuds till alla elever i årskurs 2, 5 och 8 i Linköpings kommun. Lejonfastigheter har bidragit med kunskap om energisystem som finns i våra fastigheter och vad vi tillsammans kan göra för att spara energi.

8 (Miljö) medverka i genomförandet av kommunens miljöpolitik, innebärande bland annat att fortsätta öka andelen förnyelsebar eller återvunnen energi,

Utbyggnad av förnyelsebar energi

Under året driftsattes två solcellsanläggningar och vi har nu 13 solcellsanläggningar som tillsammans har en kapacitet att producera cirka 530 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. För närvarande står våra solcellsanläggningar för 1,08 procent av vår totala elanvändning.

Vi har lagt en solcellsplan fram till 2024 för fortsatt utbyggnad av egna anläggningar. I samband med nyproduktion utförs alltid en utredning av möjlig solcellsanläggning och grundtanken är att solceller är en naturlig del av energisystemet. 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.

Vi publicerar information om våra solcellsanläggningar och hur mycket de producerar live på vår hemsida [Solceller | Lejonfastigheter](#).

9 (Miljö) bygga och hyra in i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.

Enligt beslut från 2020 ska all vår nybyggnation projekteras för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2021 pågick arbete med 15 projekt utifrån dessa krav. I januari 2021 blev Tinnerbäcksbadet först ut att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, och i maj belönades Färgeriet i Ebbepark med motsvarande certifikat.

10 (Miljö) 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 2021 slutfördes klimatsårbarhetsanalysen av våra fastigheter där risker för översvämningar från kraftig nederbörd, samt värmerelaterade risker utomhus och inomhus analyserades. Av hela byggbeståndet genomfördes inventeringar på plats i drygt 100 byggnader som teoretiskt bedömts vara sårbara för översvämningar och/eller höga temperaturer. Av dessa identifierades 8 förskolor, 11 skolor, 7 vård- och omsorgsbyggnader samt 2 samhällskritiska byggnader som extra sårbara för översvämningar.

Analysen av värmerelaterade risker pågår fortfarande. Preliminära resultat indikerar att cirka 15 förskolor, 10 skolor och 15 vård- och omsorgsbyggnader riskerar kraftigt förhöjda utom- och inomhustemperaturer vid värmebölja eller längre perioder med höga medeltemperaturer.

Klimatsårbarhetsanalysen har resulterat i åtta delrapporter som beskriver klimatrisker för översvämning och höga temperaturer i alla inventerade byggnader. Under hösten 2021 genomfördes utifrån dessa delrapporter en första workshop kring översvämningsrisker med fastighetschefgruppen på Lejonfastigheter. Syftet var att diskutera klimatanpassningsåtgärder för byggnader och områden. En ytterligare workshop hålls i januari 2022. Under våren 2022 sammanställs allt material kring klimatsårbarhet och anpassning i en sammanhållen rapport som ska vägleda Lejonfastigheters fortsatta klimatanpassningsarbete.

11 (Ekonomi) ha beredskap för ökad nyproduktion och renovering vid lågkonjunktur,

Lejonfastigheter följer underhållsplanerna oavsett konjunktur. Investeringsstakten följer kundernas behov i våra fyraåriga affärsplaner. Vid högkonjunktur ökar andelen samhällsservice.

12 (Miljö) bidra till CO2-neutralt Linköping. Ökad egen produktion av förnyelsebar el och att bygga koldioxidneutralt är en del i detta.

Lejonfastigheter arbetar målinriktat med att minimera våra klimatpåverkande utsläpp, som en del av Linköpings kommuns ambition att bli koldioxidneutral år 2025. Vi arbetar i enlighet med Kommunkoncernens handlingsplan 2021 - 2023 med utblick mot 2025.

Under 2021 satte vi ett nytt klimatmål för Lejonfastigheter. Målet är att minska klimatpåverkan i hela vår värdekedja (scope 1, 2, 3) med 40 procent till 2030 jämfört med 2019. Det nya klimatmålet är en del av vår affärsplan för åren 2022–2025.

Vår totala mängd utsläpp under 2021 har ökat med 8,2 procent (1 550 ton CO₂e) jämfört med året innan. Målet var satt till en minskning av våra utsläpp med 3,5 procent. Ökningen förklaras med att klimatpåverkan från 2020 var ovanligt låg på grund av lägre beläggning i många av våra fastigheter samt en ovanligt hög årsmedeltemperatur. Under 2021 har både beläggning och årsmedeltemperatur varit på mer normala nivåer. Om vi däremot jämför vårt resultat 2021 med året 2019 ser vi att vi har minskat våra klimatutsläpp med 1 procent, som till största delen beror av ett effektivt och målmedvetet energiarbete.

I samband med klimatmålsarbetet utformade vi en klimatstrategi. Den syftar till att vägleda och stötta bolaget i arbetet med att nå vårt nya klimatmål. Klimatstrategin omfattar sju fokusområden: Verksamhetsstyrning, Nyttänkande & omvärldsbevakning, Effektiv energianvändning, Minskad klimatpåverkan från material, Minskad avfallsproduktion, Fossilfria transporter och Samverkan med intressenter.

För att säkerställa att klimatstrategin implementeras och efterlevs i Lejonfastigheters verksamhet har vi under året påbörjat ett verksamhetsutvecklingsprojekt som heter *Minskad klimatpåverkan*. Projektet ska driva arbetet med att implementera klimatstrategin och syftar till att skapa samsyn i verksamheten kring hur klimatmålet ska uppnås.

Vi har minskat vår energianvändning med 20,1% jämfört med 2015.

Under 2021 har vi fortsatt utfört energieffektiviserande åtgärder genom främst uppgradering av tekniska system som ventilation och belysning, samt löpande driftoptimering av både befintliga och nyproducerade fastigheter. En del av arbetet har även varit fokuserat mot innovationer och utveckling. Utökad digital fastighetsautomation samt pilotprojekt inom AI-styrning av värmesystem är exempel på utveckling som förväntas bidra till ett positivt utfall på längre sikt.

Under året har Lejonfastigheter deltagit i arbetet med att ta fram en träbyggnadspolicy för Linköpings kommun. Policyn antogs av kommunfullmäktige i juni 2021. Syftet med policyn är att öka andelen träbyggnation av den totala byggproduktionen, med avsikten att bidra till minskad klimat- och miljöpåverkan av byggandet. För Linköpings kommun är träbyggnad en byggnad där byggnadens stomme till huvuddelen består av träbaserade material. Lejonfastigheters första projekt i trä blir en förskola i Vallastaden, som planeras stå klar år 2024.

13 (Socialt) särskilt värna goda pedagogiska inom- och utomhusmiljöer i utbildningslokaler samt medverka till utvecklingen av stimulerande miljöer vid olika omsorgsboenden.

Framtagande av en handbok för pedagogiska utemiljöer, som beskriver kreativa och pedagogiska utemiljöer som ska användas för hantering av ökade mängder dagvatten.

När nybyggnation av en skola eller förskola planeras är det önskvärt att byggnaden placeras högt på fastigheten. På så vis får vattnet ett naturligt fall samtidigt som huset skyddas mot vattenskadorna vid eventuella skyfall. Det ger också goda förutsättningarna för att omhänderta takvattnet, göra det synligt och samtidigt få ett tillskott i den pedagogiska utemiljön. Om det finns möjlighet bör man välja en tomt med mycket träd och växtlighet, som med fördel sparas och skyddas. Det suger upp mycket av dagvattnet, skyddar mot sol och inspirerar till såväl rörelse som pedagogiska aktiviteter.

En inspirerande utemiljö vid skolor och förskolor har många goda effekter. Den ger en vardaglig och nära kontakt med naturen, inspirerar till lek och lärande samtidigt som den bidrar till att öka barnens fysiska aktivitet. Ur ett vetenskapligt perspektiv är utemiljöer med vatten särskilt tacksamt. Vatten är källan till allt liv och ingår i många naturvetenskapliga fenomen – från kretslopp och odling till matematik, biologi, fysik och kemi. I denna del beskrivs hur synliga lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten kan användas som en pedagogisk resurs i verksamheterna.

Genom att göra dagvattnet synligt och tillgängligt i förskolors och skolors utemiljöer ökar chanserna till ett naturvetenskapligt lärande. Barnen lockas gärna till vattnet för att leka och utforska med alla sina sinnen. Pedagoger blir

"medupptäckare" och kan inspirera barnen till att lära sig mer. För pedagogerna skapar det också möjlighet att "ta läroplanen under armen och barnen i handen" och gå ut för att undervisa och tillsammans reflektera kring vattensamlingarna.

14 (Socialt) 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.

Lejonfastigheter för en tät dialog med Kultur- och fritidsnämnden för att möta deras lokalbehov. Det utökade uppdraget hjälper att få en bättre bild av lokalbehovet. Vi kommer tillsammans med kommunen effektivisera processen för att skapa förutsättningar för överblick och en helhetsbild över hyreslediga lokal, tillgängliga byggrätter samt anpassningsbara lokaler.

15 (Socialt) aktivt verka för att bolagets lokaler är och upplevs vara av god fysisk tillgänglighet,

Vi verkar för en ökad tillgänglighet i nybyggnation och anpassningar/ombyggnationer i dialog med berörd verksamhet. Tillgänglighetsdatabas uppdateras på kommunen kontinuerligt.

16 (Socialt) utveckla effektiva former för dialog med lokalnyttjare,

17 (Socialt) hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inom- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska säkerställas genom kontinuerlig dialog,

16-17: Se svar på ägardirektiv 4.

18 (Ekonomi) utnyttja längsta 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 %

19 (Socialt) i syfte att motverka och begränsa användandet av oseriösa aktörer inom byggbranschen ska bolaget begränsa användningen av entreprenadskedjor i byggprojekten samt att huvudentreprenaden ska fullgöra kontroll av att underentreprenören erlägger skatt,

Den ansvarskod för leverantörer Lejonfastigheter antog 2017 ligger till grund för vårt fortsatta 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. I år har vi fokuserat på en av våra största leverantörer, nya avtal samt utifrån risker från självutvärderingen.

Utöver revisionerna genomför bolagets hållbarhetssamordnare besök på olika byggprojekt för att kontrollera att entreprenörerna och deras underentreprenörer följer ställda krav. Kontrollerna på plats innefattar oanmäld kontroll av att personal bär ID 06-legitimation, nykterhetskontroll, kontroll av utbetalning av löner, kontroll av att arbetsutrustningen följer gällande krav, att entreprenören har tillstånd för heta arbeten, att körtillstånd för maskiner finns, att skyddsronder genomförs med mera.

Ett av Lejonfastigheters mål är att det ska genomföras tio revisioner under året (fem KMA-revisioner och fem ansvarskodsrevisioner). I år har vi nått vårt mål då vi har genomfört 10 revisioner (fem genomförda ansvarskodsrevisioner och fem KMA-revisioner).

20 (Socialt) Ha ansvar för samordning av kommunens lokalförsörjningsplaner.

Tillsammans med Linköpings kommun tar Lejonfastigheter fram de årliga lokalförsörjningsplanerna som samordnas och prioriteras efter förvaltningarnas önskemål om lokalbehov. Vi har även påbörjat att utveckla relevanta nyckeltal som stöd till förvaltningarna, skapat struktur i lokalförsörjningsmöten där vi tydliggör vårt sätt att arbeta tillsammans och belyser förbättringsmöjligheter oss i mellan. Vi tar del av förvaltningarnas lokalbehov de nästkommande 10 åren och stämmer av dessa behov med de översikts- och detaljplaner som behoven lokaliseras i. Vi har även täta projektavstämningarna där vi uppdaterar förvaltningarna i pågående projekt avseende ekonomi, tidplaner och genomförande.