

## Uppgifter till bokslut 2021

# LEJONFASTIGHETER AB

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2022 till Karl Hammarström,  
[karl.hammarstrom@linkoping.se](mailto:karl.hammarstrom@linkoping.se)

### 1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Budget 2021	Budget- avvikelse
<b>Omsättning, mnkr</b>	1202	892	785	1299	-97
<b>Balansomslutning, mnkr</b>	5440	5073	4886	5555	-115
<b>Justerat eget kapital, mnkr</b>	1047	948	878	879	+168
<b>Resultat efter finansiella poster, mnkr</b>	109	127	103	81	+28
<b>Årets resultat av justerat eget kapital, %</b>	10,9	14,0	11,9	8,6	+2,3
<b>Soliditet, %</b>	19	19	18	17	+2
<b>Nettoinvesteringar, mnkr</b>	502	582	309	691	-189
<b>Antal anställda</b>	88	79	64	87	+1

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.

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 109 (127) Mkr. Förra årets högre resultat förklaras av en försäljningsintäkt avseende mark på 16 Mkr. Nettoomsättningen har ökat med drygt 35 procent vilket främst förklaras av det utökade uppdraget som bidrar med 275 Mkr i hyresintäkter 2021 jämfört 26 Mkr 2020. Förvaltningskostnaderna har ökat med motsvarande belopp. Posterna från det utökade uppdraget har ökat successivt i takt med att Lejonfastigheter har tagit över flera hyresavtal från externa hyresvärdar för vidare uthyrning till kommunen.

Utöver det utökade uppdraget ökar nettoomsättningen på grund av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal. Kostnaderna för fastighetsskötsel påverkas av att Lejonfastigheter har nya avtal inom fastighets- och markskötseln som började gälla i oktober 2020 respektive april 2021. De nya avtalen innehåller fler arbetsmoment än tidigare avtal och får till följd en ökad kostnad för fastighetsskötsel om ca 23 Mkr för 2021 jämfört med 2020. Dessa ökade kostnader för fastighetsskötsel bör på sikt minska företagets underhållskostnader. Underhållstakten är hög, men företagets underhållskostnader understiger föregående år med ca 14 Mkr. Minskningen är delvis kopplat till pandemin. Bolaget fortsätter med en hög underhållsambition kopplat dels till större ombyggnationer, dels till åtgärder av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde.

Lånevolymen uppgår till 3 900 (3 650) Mkr, varav 1 050 (950) Mkr är emitterade certifikat, 1 800 (1 500) Mkr är lån från Kommuninvest och 1 050 (1 200) Mkr är emitterade obligationer. Lejonfastigheter innehar även kreditlöften om totalt 2 700 (2 250) Mkr, varav 500 (1 050) Mkr från en affärsbank och 2 200 (1 200) Mkr från Linköpings kommun. Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 16,9 (17,9) år, med ett genomsnitt på 2,3 (2,2) år.

Standard & Poor's har genomfört en kreditvärdering av Lejonfastigheter vilket resulterade i oförändrade kreditbetyg, AA-/A-1+, per 2022-01-20.

## 2. Investeringar

Under året har flera större ombyggnationer färdigställts, bland annat ombyggnation av Ånestadsskolan, Kvinneby skolan samt Katedralskolan med tillhörande Vaktmästarbostad. Nybyggnationen av Färgeriet (Ebbepark) har färdigställts, liksom den nya idrottshallen vid Vist skola och Padelhallen vid Linköpings Sportcenter.

Flera nybyggnadsprojekt har påbörjats under året, bland annat förskolorna Blåeldsbågen (Norrberga), Honnörsgatan, Berzéliusskolan och Ellen Keys gata. Även projektet med till- och ombyggnation av Vreta Kloster skola har startats.

Nybyggnation av två gruppboenden, Morellvägen och Brandliljegatan, samt ny-, till- och ombyggnation av Blästadsskolan och tillbyggnad av Nykils skola är i sina startskeden.

I investeringsvolymen om 502 (582) ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. I förra årets investeringsvolym härrör 77 Mkr till Idrottslaget 4 i Linköping AB som fusionerades in i Lejonfastigheter AB i januari 2020. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

I Ebbepark har Lejonfastigheter färdigställt Färgeriet, en kombinerad fastighet med moderna, flexibla och hållbara lokaler. I den ena delen av fastigheten finns skollokaler och i den andra delen finns kontorslokaler för flera av kommunens verksamheter. Byggnaden har mycket god miljöprestanda och är certifierad enligt standarden Miljöbyggnad Silver. Verksamheterna flyttade in före planerad tid och slutprognosen för projektet är 366 Mkr. Utemiljön på baksidan av Färgeriet kommer att färdigställas i samband med ett ombyggnadsprojekt av Fritunaskolan som påbörjas under 2022.

Detaljplanen för Kungsbergsskolan 2 har vunnit laga kraft den 23 juli 2021, efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden. Nu påbörjas arbetet med att ta fram underlag till den kommande investeringen. Lejonfastigheter får även göra ett tillfälligt avsteg från ägardirektiven gällande Kungsbergsskolan, som innebär att bolaget får bygga kontorslokaler i Kungsbergsskolan där det tidigare var planerat för en gymnasieskola.

### 3. Viktiga händelser och förändringar under året

Under året har distansarbete varit huvudarbetsformen för Lejonfastigheters medarbetare. Lejonfastigheters krisledningsgrupp är aktiverad sedan mars 2020 och riskbedömningar över situationen uppdateras kontinuerligt. Förvaltning, drift och underhåll av fastighetsbeståndet fortgår med största möjliga normalitet, dock med hänsyn tagen till det aktuella läget. Under hösten planerades för återgång till att ha kontoret som huvudarbetsplats från årsskiftet 2021/2022. Återgången kommer att ske successivt.

Lejonfastigheter har antagit en ny klimat- och energistrategi med tillhörande mål. Företaget ska minska klimatutsläppen med 40 procent år 2030 jämfört med år 2019. Klimatmålet går i linje med det nationella målet samt Sveriges klimatlag. Lejonfastigheters nya energimål innebär en minskad energianvändning med 38 procent till 2030 jämfört med basåret 2015. Lejonfastigheter har ökat klimatutsläppen från energianvändning med 8,2 procent under året jämfört med föregående år. Företaget ser en ökning av klimatutsläpp som härrör från ökad användning av fjärrvärme, el och fjärrkyla, jämfört med förra året. Detta kan förklaras genom ökad återgång till normal verksamhet år 2021 jämfört med hur det var under pandemin år 2020.

Genom Lejonfastigheters arbete med att återbruka byggmaterial har företaget sparat 63 ton koldioxid under 2021.

Lejonfastigheter fortsätter att minska energianvändningen jämfört med basåret 2015. Företagets resultat visar en minskning med 20,1 procent jämfört med basår 2015. När utfallet 2021 summeras kan konstateras att företaget jämfört med 2020 ökar energianvändningen med cirka 0,5 procent. Ökningen förklaras med att värden från 2020 var ovanligt låga på grund av lägre beläggning i många fastigheter samt en ovanligt hög årsmedeltemperatur. Under 2021 har både beläggning och årsmedeltemperaturen varit på mer normala nivåer.

Arbetet med att säkra företagets leverantörskedja går vidare. Lejonfastigheter har genomfört tio revisioner på strategiskt utvalda entreprenörer för att se hur de lever upp till kraven i ansvarskoden. Brister som har framkommit vid årets ansvarskodsrevisioner är att flera leverantörer saknar mätbara miljö- och arbetsmiljömål samt att Lejonfastigheters krav inte förs vidare till underentreprenörer. Många hållbarhetsrisker finns i leverantörskedjan och därför är en fortsatt dialog med leverantörerna en viktig och naturlig del av företagets hållbarhetsarbete.

Under 2021 producerade Lejonfastigheters solcellsanläggningar 0,415 GWh vilket är en ökning med cirka 25 procent från föregående år. Under året driftsattes två solcellsanläggningar och företaget har nu 13 solcellsanläggningar som tillsammans har en kapacitet att producera cirka 0,53 GWh/år. Målet år 2025 är att 5 procent av den totala elanvändningen, i Lejonfastigheters egna fastigheter, ska produceras från solenergi (cirka 2 GWh/år). För närvarande står solcellsanläggningarna för 1,08 procent av den totala elanvändningen. Sedan januari 2020 deltar Lejonfastigheter, 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 Lejonfastigheters 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, höga temperaturer eller både och.

Lejonfastigheter företräder Linköpings kommun som byggherreombud i upphandlad entreprenad för nya simhallen, Tinnerbäcksbadet. I åtagandet ingår att för beställarens räkning se till att det som har beställts levereras enligt kontrakt. Lejonfastigheter rapporterar till intern styrgrupp, styrgruppen i stadshuset och till kommunstyrelsen kvartalsvis. I enlighet med undertecknat entreprenadkontrakt ska Serneke överlämna en fullt färdig och godkänd anläggning till Linköpings kommun den 4 augusti 2022.

#### 4. Framtiden

Utvecklingen av Lejonfastigheters utökade uppdrag fortsätter att finjusteras under 2022, i samverkan med Linköpings kommun. Lejonfastigheters fokus är att hantera kommunens önskemål och behov av lokalanpassningar, ta ökat ansvar för lokalförsörjningsplanerna och att tydliggöra gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst.

Under 2021 genomfördes ett arbete i syfte att klargöra ansvarsfördelning samt ersättning för kostnader avseende yttre skadegörelse, inpassering, larm etc. Från 2022 tar Lejonfastigheter ett utökat uppdrag gällande säkerhet i fastigheterna.

För 2022 beräknas investeringsvolymen ligga på cirka 700 Mkr, jämfört med 502 Mkr 2021. Underhållsnivån kommer att ligga på en fortsatt hög nivå. Företagets arbete fortsätter att bygga på långsiktighet och kostnadseffektivitet. Under 2022 färdigställs Linköpings nya simhall och arbetet med Nya Kungsbergsskolan intensifieras för planerad byggstart under 2023.

Lejonfastigheter kommer att sälja fastigheten Palatset 2 till Linköpings kommun under våren 2022. I fastigheten ingår Saab Arena, Stångebrohallen, Linköpings sportcenter samt den intilliggande parkeringen. Lejonfastigheter kommer fortsatt att förvalta fastigheten och verksamheten påverkas inte nämnvärt av försäljningen. Bakgrunden är att kommunen vill satsa kraftigt på turism och bland annat optimera nyttjandet av Saab Arena. Samtidigt vill kommunen genom eget ägande få kontroll över området vid Stångebro inför planeringen av Ostlänken och den nya stadsdelen vid Kallerstad. Året inleds med upprättande av förvaltningsavtal och annat praktiskt arbete innan affären och övergången ska vara klar under våren 2022.