

Uppgifter till bokslut 2022

LEJONFASTIGHETER AB

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2023 till Erik Tapper,
erik.tapper@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2022	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	1327	1202	892	1233	+94
Balansomslutning, mnkr	5693	5440	5073	5885	-192
Justerat eget kapital, mnkr	1077	1047	948	987	+90
Resultat efter finansiella poster, mnkr	99	109	127	64	+35
Årets resultat av justerat eget kapital, %	9,3	10,9	14,0	6,5	+2,8
Soliditet, %	19	19	19	17	+2
Soliditet mht marknadsvärdering, %	49	51	49	50	-1
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	7,2	7,1	6,0	-1,5
Nettoinvesteringar, mnkr	416	502	582	713	-297
Antal anställda	88	88	79	92	-4

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 99 (109) Mkr. Lejonfastigheter fortsätter med en hög underhållsambition och underhållstakten är 4 Mkr högre än föregående år, trots problematik med försenade materielleveranser.

Nettoomsättningen har ökat med knappt 12 procent vilket främst förklaras av ökade intäkter från inhyrda fastigheter, vilka är 92 Mkr högre jämfört med 2021. Förvaltningskostnaderna har ökat med motsvarande belopp. Nettoomsättningen ökar dessutom på grund av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal.

Den 1 december avyttrade Lejonfastigheter fastigheten Palatset 2 till Linköpings kommun, vilket medfört minskade hyresintäkter men även en bokföringsmässig vinst med motsvarande belopp. Fastigheten innehåller Saab Arena, Stångebrohallen, Linköpings sportcenter samt den intilliggande parkeringen. Från och med december 2022 förvaltar Lejonfastigheter fastigheten åt kommunen.

Företagets intäkter påverkas även av anläggningsförda investeringar som finansierats via engångshyra, om sammanlagt 6 (12) Mkr.

Lejonfastigheters kostnader har ökat under året. Elkostnaderna är drygt 23 Mkr högre än förra året och osissheten om ytterligare ökade elkostnader i framtiden

är stor. Kostnader för avskrivningar har ökat med 11 Mkr jämfört med 2021 vilket kommer av färdigställda projekt, där fastigheten Färgeriet har den absolut största påverkan. Räntekostnaderna ligger något under 2021 års nivå, men stora räntehöjningar väntas kommande år.

Lånevolymen uppgår till 3 813 (3 900) Mkr, varav 895 (1 050) Mkr är emitterade certifikat, 2 050 (1 800) Mkr är lån från Kommuninvest och 868 (1 050) Mkr är emitterade obligationer. Lejonfastigheter innehar även kreditlöften om totalt 2 700 (2 700) Mkr, varav 500 (500) Mkr från en affärsbank och 2 200 (2 200) Mkr från Linköpings kommun. Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 7,9 (16,9) år, med ett genomsnitt på 2,4 (2,3) år.

Lejonfastigheter ingår sedan 2017 i Linköpingsgruppen, tillsammans med Linköpings kommun, Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB och AB Stångåstaden. Gruppen har ett gemensamt MTN-program för att låna räntebärande värdepapper med lång löptid, och ett gemensamt certifikatsprogram för att låna räntebärande värdepapper med en kort löptid. Lejonfastigheter lånar från dessa gemensamma program i eget namn med kommunal borgen som säkerhet. Linköpingsgruppen har sedan 2019 ett grönt ramverk och Lejonfastigheter har nu alla utestående obligationer gröna. All nybyggnation byggs och certifieras enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad silver.

Standard & Poor's har genomfört en kreditvärdering av Lejonfastigheter vilket resulterade i oförändrade kreditbetyg, AA-/A-1+, per 2023-01-27.

1. Investeringar

Under året har flera större nybyggnationer färdigställts, bland annat förskolorna Blåeldsbågen i Sturefors, Honnörsgatan och förskolan vid Berzéliusskolan. Anpassningen av Ulleviskolan från högstadieskola till låg- och mellanstadieskola pågår, och under våren stod särskoledelen klar. Om- och tillbyggnationen av Fridtunaskolan har i stort sett färdigställts under vintern med undantag för utomhusmiljön som iordningställs under våren 2023.

Om- och tillbyggnationer har fortlöpt på bland annat Vreta Kloster skola, där en ny byggnad nu kan skådas intill de äldre skolbyggnaderna. Om-och tillbyggnationerna på fastigheten förväntas stå klara under 2024. Även om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan har fortlöpt under året, och likaså här har en ny byggnad rests, samt färdigställts. Liksom Vreta Klosters projekt kommer Vidingsjöskolans projekt att pågå i ytterligare flertalet år.

Byggnationen av nya Vasahallen har återupptagits under hösten, efter beslut i Mark- och miljööverdomstolen. Vasahallen består av två nya sporthallar, vilka är anpassade för truggymnastik och parasport, och förväntas stå klara under våren 2024.

Blästadskolans om- och tillbyggnation samt ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, är i sina startskeden.

Flera investeringsprojekt är pausade för framtiden, eller något senarelagda på grund av rådande omvärldslägen, men Lejonfastigheter fortsätter att arbeta med lokalförsörjningsplanen.

I investeringsvolymen om 416 (502) Mkr ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

Lejonfastigheter har fått ett tillägg till det särskilda ägardirektivet gällande Kungsbergsskolan, som innebär att bolaget får bygga kontorslokaler där det tidigare var planerat för en gymnasieskola. Under 2022 har underlag för den kommande investeringen, i form av lokaler för grundskola och särskola, en fullstor idrottshall samt en mindre idrottshall, kontorslokaler och garage tagits fram. Rivningslovet har vunnit laga kraft och upphandling av rivning står klar. I samband med rivningen kommer material att tillvaratas för att återbrukas i andra projekt, som en del i Lejonfastigheters hållbarhetsarbete.

Lejonfastigheter företräder Linköpings kommun som byggherreombud i upphandlad entreprenad för nya simhallen Tinnerbäcksbadet. I åtagandet ingår att för kommunens räkning svara för att det som har beställts levereras enligt kontraktet. Lejonfastigheter kommer ansvara för anläggningens fastighetsdrift och fastighetsförvaltning efter färdigställandet. Upphandlad byggentreprenör har inte klarat att hålla färdigställandetiden, varpå öppnandet flyttas fram till den 22 april 2023.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Året har präglats av oro i omvärlden, vilket även har påverkat planering och prioritering av kommunala verksamhetslokaler. Lejonfastigheters ständigt pågående arbete med framtagning och kvalitetssäkring av lokalförsörjningsplanerna har därför fått ett större fokus.

Under våren 2022 mottog Lejonfastigheter ett uppdrag från Linköpings kommun att säkerställa kommunens trygghetspunkter. En trygghetspunkt är en samlingsplats dit man kan vända sig vid samhällsstörningar, till exempel vid vatten-, el- eller värmeavbrott. Dessa trygghetspunkter är försedda med reservkraft- samt nödvattenlösningar och används när delar av samhället inte fungerar normalt, eller i värsta fall i förhållanden som råder under höjd beredskap och krig.

Under året har medarbetarna vid Lejonfastigheter successivt återgått till att ha kontoret som huvudarbetsplats, efter att till största del ha arbetat på distans under pandemin.

Styrelseordförande Magnus Engström avgick den 31 augusti. Kommunfullmäktige beslutade att utse Torbjörn Nibelius (KD) som ny styrelseordförande i Lejonfastigheter. Nibelius tillträdde sin styrelseordförande post den 1 september.

Under 2022 satte Lejonfastigheter ett nytt klimatmål för hela företagens värdekedja. Klimatmålet går i linje med det nationella målet samt Sveriges klimatlag. Det nya klimatmålet innebär en minskning av företagens klimatbelastning med 40 procent till 2030 jämfört med 2019. I affärsplanen bröts det långsiktiga klimatmålet ner till en linjär procentuell minskning årligen jämfört med 2019. Under 2022 skulle Lejonfastigheter enligt affärsplanen minska klimatpåverkan i hela värdekedjan (inom scope 1, 2 och 3) med 11,5 procent. I år har Lejonfastigheter genomfört ett klimatbokslut där hela värdekedjas klimatutsläpp har jämförts med det klimatbokslut som gjordes 2019. Utsläppen för 2022 jämfört med 2019 har ökat med 8 procent, vilket främst beror på att fler och större nybyggnationsprojekt har färdigställts under året jämfört med 2019. Bortsett från nybyggnation och avfall från nybyggnation så har utsläppen minskat med 11 procent 2022 jämfört med 2019. Lejonfastigheter har som mål att årligen undvika utsläpp av växthusgaser, genom återbruk av byggprodukter, med 30 ton CO₂e. Företaget har under 2022 undvikit utsläpp av växthusgaser om 42,51 ton CO₂e.

Lejonfastigheters långsiktiga energimål är en minskning av energianvändning med 38 procent till 2030 jämfört med 2015. Utfallet för året är en minskning på 22,7 procent i jämförelse med energianvändningen 2015. Företagets energianvändning är 141,7 kWh/m² vilket är en minskning på 2,3 procent i jämförelse med förra årets resultat.

Under 2022 producerade Lejonfastigheters solcellsanläggningar 587.6 MWh (414,7 MWh) vilket är en ökning med 29 procent jämfört med föregående års solelsproduktion. Målet är att 5 procent av den totala elanvändningen, i Lejonfastigheters egna fastigheter, ska produceras från solenergi (cirka 2 GWh/år) år 2025. För närvarande står solcellsanläggningarna för 1,6 procent av den totala elanvändningen. Vid ingången av år 2023 kommer 14 av Lejonfastigheters fastigheter att ha solcellsanläggningar.

Arbetet med att säkra Lejonfastigheters leverantörskedja går vidare. Lejonfastigheter har genomfört åtta olika revisioner enligt företagens årliga revisionsplan med fokus på uppföljning av kraven i ansvarskoden, kraven vi har för Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö samt krav avseende Rättvist byggande. Där revisionerna visar på brister uppförs handlingsplaner för att åtgärda svagheterna. Bland annat finns fortsatta utmaningar med att Lejonfastigheters krav inte förs vidare till underentreprenörer. Exempel på sådana krav är att ID06 kontrolleras mot ID handlingar och att boendevillkor för utstationerad arbetskraft granskas även om de tillhör ett svenskt bolag. Många hållbarhetsrisker finns i leverantörskedjan och därför är en fortsatt dialog med leverantörerna en viktig och naturlig del av företagens hållbarhetsarbete.

Under året har Lejonfastigheter certifierat tre nybyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad Silver.

Sedan år 2020 har vi certifierat sex fastigheter. Sedan januari 2020 deltar Lejonfastigheter, tillsammans med flera andra fastighetsägare, i ett forskningsprojekt om klimatsårbarhet då risken för översvämningar i samband med ökad nederbörd samt höga temperaturer ökar. 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 våren 2022 sammanställdes allt material kring klimatsårbarhet och anpassning i en sammanhållen rapport som ska vägleda Lejonfastigheters fortsatta klimatanpassningsarbete. Under hösten har arbetet inom SAMBO -projektet fortsatt med bland annat erfarenhetsutbyte med Gävle fastigheter och deras erfarenheter från skyfallet sommaren 2021.

Lejonfastigheter deltar i ytterligare ett forskningsprojekt, Brigh, vars syfte är att bidra till effektiv klimatanpassning genom ny kunskap, optimerade metoder och förbättrade verktyg. Vilket ska hjälpa svenska kommuner att anpassa sin bebyggelse till framtida värmeböljor.

3. Framtiden

Efter höstens val har Socialdemokraterna och Moderaterna kommit överens om att bilda ett gemensamt styre för Linköpings kommun den kommande mandatperioden. Ökad trygghet, bättre fungerande välfärd och att ligga i framkant inom klimat- och miljöarbete är tre viktiga punkter när partierna summerar sin gemensamma politik. En av frågorna som partierna kommer att rikta in sig på är tryggheten. Lejonfastigheter har ett förhöjt samarbete med Linköpings kommun om ökad trygghet och säkerhet på och i företagens fastigheter. Detta arbete kommer att utvecklas under 2023.

I maj månad 2023 tillträder Lejonfastigheters nya styrelse i och med valet under hösten 2022, där ny ordförande bli Stefan Bogren (M) och vice ordförande Lars Ove Gustafsson (LL).

Lejonfastigheter fortsätter att fokusera på Linköpings kommuns önskemål och behov av lokalanpassningar, ökat ansvar för lokalförsörjningsplanerna, samt att tydliggöra gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst, i nära samarbete med kommunen. För 2023 beräknas investeringsvolymen till cirka 570 Mkr, jämfört med 2022 då företaget investerade 416 Mkr. I dessa 570 Mkr ingår bland annat investeringar i projekt gällande Vreta Kloster skola, Vidingsjöskolan, Blästadskolan, Rosendalsskolan, Ulleviskolan, Vasahallen med flera. Underhållsnivån kommer att vara fortsatt hög och Lejonfastigheters arbete fortsätter att prioritera långsiktiga, hållbara och kostnadseffektiva åtgärder.

2023 kommer att bjuda på utmaningar men Lejonfastigheter står trygga i vetskapen om att kunna hantera dessa. Ekonomin är god liksom relationer till kunder. Bolaget har tydliga strategier och medarbetare som brinner för bolagets samhällsuppdrag.

Det nya året innebär också en ny affärsplanepериод, och Lejonfastigheter tar sats mot framtiden med fyra fokusområden: Samverkan med avtalskund, Intern ledning och styrning, Trygghet och säkerhet samt Minska klimatpåverkan tillsammans med kund. Dessa fokusområden är hjälpmedel för att prioritera de utvecklingsaktiviteter som är viktiga för att nå våra strategiska mål. Att på alla nivåer stärka samverkan med avtals- och verksamhetskunder, liksom bolagets

övriga intressenter, är grundläggande för att bygga en hållbar framtid. Genom samförstånd kommer bolaget närmare sin vision: att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet