



Lejonfastigheter AB - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2016

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2016 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.
2. Kommunstyrelsen bedömer att Lejonfastigheter AB uppfyllt sitt uppdrag för 2016.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Lejonfastigheter AB:s redovisning avseende bolagets uppfyllelse av det kommunala uppdraget under år 2016 godkänns.

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 2016. Lejonfastigheters styrelse gör bedömningen att bolaget uppfyller uppdraget. Bolaget har för 2016 uppfyllt samtliga av Kommunfullmäktige fastställda finansiella mål.

Lejonfastigheter	Ekonomiska måttal utifrån Ägardirektiv	2016
Avkastning på justerat eget kapital	7%	9,7%
Soliditet beräknat på justerat eget kapital	12%	18,0%
Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering	25%	44,0%
Räntetäckningsgrad	2,0	5,0

Nedan följer kommunledningskontorets sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Av Lejonfastigheters yta är 95 % uthyrt till Linköpings kommun, 2 % är vakant och resterande 3 % externa hyresgäster.

Bolaget fortsätter att aktivt arbeta med strategier kring förtätningar av befintliga fastigheter, utrangeringar av riskkonstruktioner samt paketering av

underhållsarbeten tillsammans med om-, till- och nybyggnationer. Under året har ett hållbarhetsprogram tagits fram som används i samtliga upphandlingar sedan augusti 2016.

Året har präglats av större nu-, till och ombyggnadsprojekt inom samtliga kategorier fastigheter. Utöver det har också gruppbestäder färdigställts. I de publika husen har större renoveringar genomförts såsom köket i Konsert & Kongress. Fokus har varit att ha en bättre kommunikation i projekten och en längre framförhållning i planeringen av underhållet. Genomsnittstiden för åtgärder av felanmälan har minskat och ligger nu under de i avtalet överenskomna fem dagarna. Sammantaget har dessa åtgärder bidragit till ett höjt "Nöjd Kund Index". Marknadskännedomen har ökat med 11 enheter till 68 %.

Bolaget har investerat ca 525 mnkr (480) i fastigheterna 2016 inkluderat aktivering av underhållsåtgärder. Bolaget fortsätter investera i energiåtervinning. Under året har två större projekt satts igång, Ånestadskolan och Björnkärsskolan. Bolaget har under 2016 minskat energianvändningen med 2,8 %.

Bolaget verkar inom Linköpings kommun och uppfyller således lokaliseringsprincipen. Hyressättning tillämpas och sker genom beräkning av de faktiska kostnaderna. Lejonfastigheter är en beställarorganisation som konkurrensutsätter leverantörer och entreprenörer enligt Lagen om offentlig upphandling.

Under hösten 2015 har bolaget arbetat med en ny affärsplan där de nya gemensamma- och särskilda ägardirektiven arbetats in. Affärsplanen antogs i oktober 2015 att gälla för tiden 2016-2018. Under 2016 har nu bolagets styrelse utsett två internkontrollrepresentanter.

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 80 mnkr (119). Avkastning på det egna kapitalet var 9,7 % (15,0). Avkastningen har sjunkit men om hänsyn tas till föregående års vinst vid försäljning (54 mnkr) har avkastningen istället ökat med drygt en procentenhet. Resultatet innebär att kommunens långsiktiga avkastningskrav på minst 7 % på det egna kapitalet uppnås. Soliditeten var vid årets slut 18 % (20), vilket är över kommunens långsiktiga mål som innebär en soliditet på minst 12 %. En extern värdering av fastighetsbeståndet visar ett övervärde på drygt 3 300 mnkr. Låga räntor bidrar till en räntetäckningsgrad på 5,0 (4,7) vilket överstiger målet på minst 2,0.

Kommunledningskontoret bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2016 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Beslutsunderlag:

Bilaga, Uppfyllelse av uppdraget 2016 del 1 & del 2 från Lejonfastigheter AB

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.

För bakgrund till gällande lagstiftning se tjänsteskrivelse ”Linköpings Stadshus AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2016”.

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

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningskontoret

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
M Wahlström
Linköpings Stadshus AB
Lejonfastigheter AB