

LEJONFASTIGHETER AB

Uppfyllelse av uppdrag 2016 – del 1

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit verksamheten för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget, samt hur verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Måluppfyllelse utifrån gemensamma ägardirektiv

Bolagets affärsidé lyder:

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

Verksamheten ska kännetecknas av:

*Kundengagemang och långsiktighet
Affärsmässighet och kostnadseffektivitet
Samt miljö- och kvalitetssäkring*

Bolagets vision lyder:

”Lejonfastigheter bygger det goda samhället genom att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer. Med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet för vi Linköping framåt.”

Bolaget medverkar till devisen att Linköping är attraktivt att bo, leva och verka igenom 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. Omfattningen av projekten föranleder en översyn av processen kring de konstnärliga projekten tillsammans med Passagen. De program som tas fram av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen avseende arkitekturprogram samt Linköpings mötesplatser kommer att bearbetas in i framtida projekt.

Lejonfastigheter AB levererar enligt upprättad tidplan från Linköpings Stadshus AB in budget, treårsplan, delårsrapporter, årsredovisning, revisionsberättelse, lekmannarevisorernas granskningsrapport samt investeringsplan.

Under hösten 2015 har bolaget arbetat med en nya 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.

Måluppfyllelse utifrån särskilda ägardirektiv

Av fastigheternas yta är 95 % uthyrt till Linköpings kommun, 2 % vakant och resterande yta uthyrt till externa hyresgäster såsom lanthandlare, friskolor och några boende utöver blockförhyrningar.

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 2016 har 940 nya förskole och skolplatser tillskapats i främst Brokind, Skäggetorp och Ryd. Under året har ett hållbarhetsprogram tagits fram som används i samtliga upphandlingar sedan augusti 2016. Sex föranmälda och tre oanmälda externa revisioner av hur arbetsmiljön efterlevs har skett i pågående projekt under hösten. Mindre anmärkningar i ett projekt har skett i de oanmälda.

I den omarbetade affärsplanen har fyra strategiska målområden definierats. Under dessa huvudområden definieras verksamhetsplaner och operativa mål.

| Kundvärde | Mål | Uppfyllnad |
|--|------------|-------------------|
| Lejonfastigheter etablerar sig mer och mer tydligt som en samarbetspartner till vår kund. Vi utmanar oss själva och definierar därför kunden i ett större perspektiv, från kontraktskrivande hyresgäst till personal hos verksamheterna, medborgaren och besökaren i staden. Kunden är därmed alla som på något sätt besöker eller vistas i våra fastigheter såväl dagligen som sporadiskt | | |

| | | |
|-----|----|---------|
| NKI | 60 | 60 (54) |
|-----|----|---------|

| Fastighetsvärde | Mål | Uppfyllnad |
|--|------------|-------------------|
| Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer. För att nå målsatta överskottsgraden inriktar Lejonfastigheter sig på energiuppföljning, effektivisering av tillsyn och skötsel, strategi kring fastigheterna såsom förtätning, köp eller sälj, rätt hyresnivåer samt att utveckla underhållet. | | |

| | | |
|----------------|------|-----------------|
| Överskottsgrad | 59,5 | 60,5 (nytt mål) |
|----------------|------|-----------------|

| Hållbarhet | Mål | Uppfyllnad |
|--|------------|-------------------|
| De närmaste åren präglas av att definiera omfattningen, sätta riktlinjer och organisation samt implementera arbetssätt. Klimatarbetet fokuserar på att minska det totala utsläppet av koldioxid, effektivisera energianvändningen och öka användningen av förnyelsebar energi. Vi har valt att lyfta NMI som ett strategiskt mål inom social hållbarhet. | | |

| | | |
|---|-----------|---------------------------------|
| CO2 | 5 700 ton | Mål sätts utifrån resultat 2016 |
| <i>(nytt mål infört 2016, till 2025 är målet 0)</i> | | |

| | | |
|--|----|---------------------------------|
| NMI | 42 | Mål sätts utifrån resultat 2016 |
| <i>(nytt mål infört 2016, första mätningen 2016)</i> | | |

| Ekonomi | Mål | Uppfyllnad |
|--|------------|-------------------|
| Ekonomi är i mångt och mycket resultatet av arbetet inom övriga målområden. Effektiv fastighetsförvaltning och energioptimering skapar möjlighet att målen uppfylls. | | |
| Avkastning eget kapital (ägarkrav 7%) | 10,5 % | 9,6 (15) % |
| Soliditet (ägarkrav 12%) | 18 % | 19 (20) % |
| Soliditet på marknadsvärde (ägarkrav 25%) | 41 % | 44 (43) % |
| Räntetäckningsgrad (ägarkrav 2,0 ggr) | 5,0 ggr | 5,0 (4,7) ggr |

Uppdrag och det kommunala ändamålet

Året har präglats av större ny- 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. I början av året gjordes en ny upphandling av markskötsel. Vi ser också att genomsnittstiden för åtgärder av felanmälan minskat och ligger nu under de i avtalet överenskomna fem dagarna. Sammantaget ser vi att dessa åtgärder bidragit till ett höjt NKI. Marknadskännedomen har ökat med 11 enheter till 68 %. Vi ser också att nöjdheten med oss som fastighetsägare har ökat bland allmänheten.

Bolaget har under året haft 152 mnkr i underhåll varav 39 mnkr är aktiverat. Antalet underhållsprojekt har nästan halverats mellan 2015 och 2016 vilket också visar att effektiviteten i hantering av projekt ökar. Investeringarna utöver K3 ligger på 486 mnkr. Åtgärdande av riskkonstruktioner har fortsatt och av de avsatta pengarna 185 mnkr har nu drygt 42 mnkr använts.

Bolaget fortsätter också att investera i energiåtervinning. Av den framskrivning på 130 mnkr som togs 2012 har nu 56 mnkr upparbetats. Ytterligare två större projekt har satts igång under året, Ånestaskolan och Björnkärrsskolan. Sammanlagt uppgår de två till knappt 15 mnkr. Vi har under 2016 minskat vår energianvändning med 2,8 %.

CO2-neutralitet 2015 är ett mål som vi i affärsplanen lagt till som ett strategiskt mål. Med den beräkning vi gör som omfattar, egna resor samt energianvändning uppgår vår belastning till 5 700 ton. Mål ska nu sättas för hur mycket vi ska minska samt klimatkompensera fram till 2025.

Ekonomi är fortsatt stark och värdet på fastigheterna har ökat.

Lejonfastigheter har även i år rekryterat många nya medarbetare inom områdena förvaltning, underhåll, projektledning och utveckling. Flera verksamhetsutvecklingsprojekt har drivits

under året som resulterat i implementering av nya system, rutiner och arbetssätt. Hög takt av kompetensutveckling tillsammans med den kraftiga volym av projekt har påverkat organisationen. Under året har vi för första gången mätt NMI. Resultatet är lågt. Vi ser nödvändigheten att nu konsolidera och få samtliga medarbetare att få överblick i allt nytt som införs. Under 2017 kommer vi arbeta mycket med målstyrning, medarbetarskap samt kultur och värderingar för att kunna leva upp till affärsidé och vision.

Uppdrag utifrån de kommunala befogenheterna

Bolaget verkar inom Linköpings kommun och uppfyller således lokaliseringsprincipen.

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.

Lejonfastigheter är en utpräglad beställarorganisation som konkurrensutsätter leverantörer och entreprenörer enligt LOU.

Viktiga händelser/förändringar under året

- Medverkan i projekt- och styrgrupp för medborgardialog i Berga
- Implementering av nytt verktyg för planering, genomförande och uppföljning av projekt, där samtliga projekt var överförda till nytt system vid årsskiftet
- Genomförande av en antikvarisk förundersökning inför planering av underhåll och renovering av sporthallen
- Igångsättning av projektet Allaktivitetshuset i Skäggetorp.
- Byggprojekt som färdigställt under året är renovering och ombyggnad av Elsa Brändströms skola, Nygårdsskolan, Nybyggnation av Gruppbostad i Ekängen, Lingham samt förskolan Gåsen, Brokind skola samt Solhagaskolan, fortsatt renovering och utveckling av Berzeliusskolan, samt färdigställande av nya ridsportanläggningen i Smedstad.
- Inbjudit till två arkitekttävlingar, en för simhallen och en för Kungsberget
- Införande av förbättrade kommunikationsplaner i bygg- och underhållsprojekt
- Parkeringar utarrenderande till systerbolaget Dukaten
- Medverkan vid flera rekryteringsmässor för att stärka employer branding
- Rekrytering av 16 medarbetare med fokus på projektledning, fastighets- och affärsutveckling samt förvaltning och underhåll
- Uppstartande av nätverket Green drinks. Vid första tillfället, som hölls under Linköpings Stadsfest, medverkade stadsarkitekt Johanna Wiklander, Klimatforskare Björn-Ola Linnér – LIU, Vice VD Klas Gustafsson – Tekniska verken, Ann de Jonge Lejonfastigheter och Anders Wijkman, författare och samhällsdebattör, där alla deltagarna deltog i en paneldebatt om hur Linköping bidrar till ett koldioxidneutralt Linköping. Moderator var Tone Bekkestad. Under hösten hölls den andra Green drinks med temat ansvarsfulla leverantörsled där Parul Sharma var föredragshållare
- Genomförande av ett projekt med temat Miniarkitekterna, tillsammans med Konsthallen Passagen, kommunens kommunikationsavdelning samt nio förskolor med fokus på att arkitektur och framtidens förskola. Ett stort antal barn deltog och arbetet avslutades med en kreativ förmiddag där även Johanna Wiklander förde samtal med barnen om deras tankar. Materialet från projektet sammanställs till bland annat en bok

som ska användas som inspiration till upphandlade arkitekter vid Lejonfastigheters ny-, om- eller tillbyggnadsprojekt för förskolor

- Utvecklande och implementerande av nytt intranät
- Påbörjande av förändringsledningen inför flytt och övergång till ett aktivitetsbaserat arbetssätt

Sammanfattad bedömning om bolagets uppfyllelse uppdrag

Med de åtgärder som genomförts för att förbättra NKI, fått igång energieffektivisering och börjat mäta co2-neutralitet samt fortsätter hålla den stabila ekonomin gör Lejonfastigheters styrelse bedömningen att måluppfyllelse och uppdraget enligt ägardirektiv uppfylls.

Utsikter för 2017

- Stort fokus på att följa och bearbeta marknaden för att tillse att vi har entreprenörer till byggnation och underhåll
- Upphandling av fler ramavtal parallellt med ökat antal konkurrensupphandlingar
- Anta en ansvarskod och handlingsplan för att säkerställa ett ansvarstagande avseende leverantörsledet
- Framtagande av mall för upprättande av ett hyresavtal med fokus på hållbarhet
- Projektering, kostnadskalkylering, hyresavtal och planering av byggnation för nya simhallen
- Deltagande i jury och referensgrupper för Kungsbergets arkitekttävling samt medverka vid framtagning av lokalprogram för fastigheten
- Ta fram en vårdplan för sporthallen, där fastigheten både invändigt och utvändigt har q-märkning och ska varsamt moderniseras
- Deltagande vid Vallastadens Expo med projekten trapphusboendet, förskolan samt det blivande vårdboendet.
- Ta fram en strategi och policy för kommunikation med fokus på medverkan i sociala medier
- Ny hemsida, kund- samt leverantörportal med avsikt att förbättra information och kommunikation med kund, leverantörer, samarbetspartners, medborgare och övriga externa intressenter
- Utveckla affären genom produktifiering och tjänstepaketering
- Förbättra kundprocessen i utvecklingsskedet av projekt
- Visualisera kommunikationsplaner i projekt
- Samtliga underhållsprojekt ska flyttas in i projektplaneringssystemet som införts under 2016
- Utarbeta en modell för erfarenhetsåterföring i projekt
- Utvärdera affärssystem
- Utveckla målstyrningen samt kultur- och värderingsarbetet

Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen – del 2 lämnas 14 februari***Nyckeltal***

| <i>Belopp i mnkr</i> | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Omsättning mnkr | | | |
| Balansomslutning, mnkr | | | |
| Justerat eget kapital, mnkr | | | |
| Årets resultat efter finansiella poster, mnkr | | | |
| Årets resultat i % av justerat eget kapital | | | |
| Soliditet % | | | |
| Investeringar (brutto), mnkr | | | |
| Investeringar (netto), mnkr | | | |
| Antal anställda | | | |

Beskrivning och analys om hur man uppfyllt ägarens ekonomiska mål för bolaget.