



## **Lejonfastigheter AB - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2017**

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2017 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 2017.

### **Förslag till kommunfullmäktiges beslut**

1. Lejonfastigheter AB:s redovisning avseende bolagets uppfyllelse av det kommunala uppdraget under år 2017 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 2017. Lejonfastigheters styrelse gör bedömningen att bolaget uppfyller uppdraget. Bolaget har för 2017 uppfyllt samtliga av kommunfullmäktige fastställda finansiella mål.

	<b>Ekonomiska måltal utifrån Ägardirektiv</b>	<b>2017</b>
<b>Lejonfastigheter</b>		
Avkastning på justerat eget kapital	7%	8,5%
Soliditet beräknat på justerat eget kapital	12%	19,0%
Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering	25%	44,0%
Räntetäckningsgrad	2,0	4,9%

Nedan följer kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Av Lejonfastigheters yta är 94 % uthyrt till Linköpings kommun, 2 % är vakant och resterande 4 % 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.

Året har präglats av större nu-, till och ombyggnadsprojekt inom samtliga kategorier fastigheter. Flera byggprojekt har färdigställts under året bl.a. Solhagaskolan, Nygårdskolan, Brokindskolan, Norrbergaskolan, Grönfinkens förskola samt trapphusboendet i Vallastaden. Påbörjade projekt är bl.a. vårdboende i Vallastaden, idrottshall Brokindskolan, Agora i Skäggetorp samt ombyggnation Folkungaskolan. Under året har man dessutom arbetat med fortsatt planering av nya simhallen, Kungsbergsskolan och Vasahallen.

Bolaget har under året arbetat fram nya värdegrund. Lyhördhet, långsiktighet och nytänkande präglar bolagets förhållningssätt och företagskultur. Syftet med satsningen har bl.a. varit att förbättra medarbetarindex samt nöjdhetsindex. NKI (nöjd kund index)-värdet har höjts från 60 till 64, vilket bl.a. är resultatet av bolagets ökade närvaro ute i fastigheterna.

Bolaget har investerat ca 353 mnkr (525) i fastigheterna 2017 inkluderat aktivering av underhållsåtgärder. Bolaget fortsätter investera i energiåtervinning. Redovisning av koldioxidbelastningen följer kommunens instruktioner för rapportering. Bolaget har under 2017 minskat energianvändningen med 2,7 %.

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.

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 72 mnkr (80). Avkastning på det egna kapitalet var 8,5 % (9,7). Resultatet innebär att kommunens långsiktiga avkastningskrav på minst 7 % på det egna kapitalet uppnås. Soliditeten var vid årets slut 19 % (18), vilket är över kommunens långsiktiga mål som innebär en soliditet på minst 12 %. En extern värdering av fastighetsbeståndet visar ett övervärde på drygt 3 500 mnkr. Fortsatt låga räntor bidrar till en räntetäckningsgrad på 4,9 (5,0) vilket överstiger målet på minst 2,0.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2017 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

---

Beslutsunderlag:

Bilaga, Uppfyllelse av uppdraget 2017 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 2017”.

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

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:  
K Dulaimi  
Linköpings Stadshus AB  
Lejonfastigheter AB