



Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2018

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2018 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 2018.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Lejonfastigheter AB:s redovisning avseende bolagets uppfyllelse av det kommunala uppdraget under år 2018 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 2018. I bilaga finns även Lejonfastigheters Bolagsstyrningsrapport för 2018. Lejonfastigheters styrelse gör bedömningen att bolaget uppfyller uppdraget. Bolaget har för 2018 uppfyllt samtliga av kommunfullmäktige fastställda finansiella mål.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2018	2017	2016
Resultat av eget kapital, %	> 7	8,3	8,5	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	4,4	4,9	5,0
Soliditet, %	> 12	18	19	18
Soliditet marknadsvärde, %	> 25	46	44	44

Nedan följer kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Av Lejonfastigheters totala lokal area är 94 % uthyrt till Linköpings kommun.

Bolaget fortsätter att aktivt arbeta med strategier kring förtätningar av befintliga fastigheter, utrangeringar av riskkonstruktioner samt samordning av underhållsarbeten tillsammans med om-, till- och nybyggnationer.

Nöjd kund-index, NKI, som mäts hos verksamheterna i fastigheterna ökade under året från 64 till 68, vilket följer en uppåtgående trend sedan tidigare år. Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer. Som verktyg för att utveckla detta används överskottsgrad. Under året uppnåddes en överskottsgrad på 61 %, medan målet var 62 %. Lejonfastigheter bidrar till Linköpings kommuns mål om att bli koldioxidneutral till 2025. Energianvändningen har minskat med 11,5 % jämfört med basåret 2015.

Hysesintäkterna ökade med 24 mnkr, drygt 3 %, vilket framförallt förklaras av hyresförändringar. De väderberoende kostnaderna, främst uppvärmning och snöröjning har varit högre än föregående år främst på grund av den kalla och snörika inledningen av året. De externa kostnaderna minskade till 325 (338) mnkr. Detta innebär att kostnaderna ligger på en mer normal nivå jämfört med föregående år då det var höga kostnader avseende stora projekt. Årets räntekostnad har ökat med 15 mnkr jämfört med föregående år vilket till stor del förklaras av att låneportföljen räntebindningsstruktur anpassats i enlighet med den under året omarbetade finanspolicyn. Bolaget har investerat ca 404 mnkr (347).

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 (72). Avkastning på det egna kapitalet var 8,3 % (8,5). Resultatet innebär att kommunens långsiktiga avkastningskrav på minst 7 % på det egna kapitalet uppnås. Soliditeten var vid årets slut 18 % (19) medan soliditeten med hänsyn till marknadsvärdering var 46 % (44). Båda soliditetsmåten är över kommunens långsiktiga mål som innebär en soliditet på minst 12 % respektive minst 25 % med hänsyn tagen till marknadsvärderingen. En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett övervärde på knappt 4 100 mnkr. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden på 4,4 (4,9) överstiger målet på minst 2,0.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2018 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2018, 2019-03-06

Bilaga 1 - Måluppfyllelse 2018

Bilaga 2 - Bokslut 2018

Bilaga 3 - Bolagsstyringsrapport 2018

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 2018”.

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:
Finanscontroller, Marcus Wahlström
Linköpings Stadshus AB
Lejonfastigheter AB