



# Måluppfyllelse 2019

**Bolagets namn: Lejonfastigheter AB**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Uppfyllelse av uppdrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Riskhantering</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag</b>	<b>5</b>

## 1 Uppfyllelse av uppdrag

Denna rapport upprättas för att kommunstyrelsen ska kunna fatta beslut i enlighet med den så kallade uppsiktsplikten, enligt kommunallagen 6 kap 1 §.

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## 2 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip och på affärsmässiga grunder tillhandahålla lokaler och fastigheter av god kvalitet till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter samt att svara för mark- och fastighetsförvaltning. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.

Efter kommunfullmäktiges godkännande kan bolaget, för att främja dessa ändamål, äga aktier eller andelar i andra företag.

Bolagets affärsidé lyder:

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

Bolagets vision lyder:

*”Tillsammans bygger vi det goda samhället genom att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer.”*

Vår värdegrund:

*Tillsammans bygger vi Lejonfastigheter och Linköping med **lyhördhet, nytänkande och långsiktighet.***

*- med **lyhördhet** och dialog skapar vi förståelse för varandra och våra kunders behov och önskemål*

*- med **nytänkande**, innovation och mod bygger vi för framtiden*

*- med **långsiktighet** och helhetstänkande bygger vi hållbara miljöer där generationer kan leva, arbeta och växa*

Lejonfastigheter tillhandahåller lokaler och fastigheter av god kvalitet till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter samt att svara för mark- och fastighetsförvaltning. Bolaget medverkar till att Linköping är attraktivt att bo, leva och verka i, genom 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.

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

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.

### 3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Måluppfyllelse utifrån särskilt ägardirektiv:

Långsiktiga finansiella mål	Ägar- krav	2019	2018	2017
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	> 7	11,9	8,3	8,5
<b>Soliditet, %</b>	> 12	18	18	19
<b>Soliditet mht marknadsvärde, %</b>	> 25	48	46	44
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	>2,0	6,0	4,4	4,9
<b>NöjdKundIndex</b>	> 80	75	68	64
<b>NöjdMedarbetarIndex</b>	> 80	73	72	55

Nedan visas Lejonfastigheters mål utifrån Affärsplan 2019-2021:

Lejonfastigheters mål 2018	Målvärde	2019
<b>EKONOMI</b>		
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	8,5	11,9
<b>Soliditet, %</b>	15	18
<b>Soliditet marknadsvärde, %</b>	37	48
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	4,1	6,0
<b>KUNDVÄRDE</b>		
<b>Nöjd kund index, verksamhet</b>	68	75
<b>Nöjd kund index, avtalskund</b>	saknas	67
<b>Enad bild nya uppdraget</b>	Uppfyllt	Delvis

		uppfyllt
<b>FASTIGHETSVÄRDE</b>		
<b>Överskottsgrad, %</b>	63	62
<b>Klassificering underhåll</b>	-20%	-41%
<b>HÅLLBARHET</b>		
<b>CO2, %</b>	-4%	-3,9%
<b>Motiverad medarbetarindex</b>	73	73
<b>Energianvändning, %</b>	-9,5%	-16,2%
<b>Ledningssystem med effektiva processer</b>	50%	50%
<b>Giffri miljö, A/B-produkter</b>	83%	84%
<b>Hållbart leverantörsled, antal revisioner</b>	10 st	11 st

## 4 Riskhantering

Varje år upprättas en interkontrollplan som utgår från en riskbedömning där oegentlighetsriskerna har värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. Granskningar genomförs internt utifrån denna internkontrollplan. Väsentlighetsanalys och riskvärdering i affärsplan ligger till grund för kommande års internkontrollplan samt revisionsplanen av våra leverantörer.

Vi har en utvecklad inköpsprocess som beskriver hur vi genomför våra upphandlingar. Under året har vi implementerat ett digitalt inköpssystem för att förbättra vår hantering av beställningar och avrop mot upphandlade avtal och för att minimera risken för allvarliga fel. I alla våra upphandlingar finns vår ansvarskod för leverantörer med som ett juridiskt bindande dokument

Under 2019 har vi tagit fram en ansvarskod för våra medarbetare, utbildning avseende denna pågår.

Vi har genomfört en självvärdering av våra 120 största leverantörer. Enkätsvaren visade på flera förbättringsområden. Generellt har leverantörerna inte kommit lika långt i sitt arbete mot antikorruption som inom andra områden. Detta gäller inte minst för leverantörer av byggentreprenad, där frågan är viktig för hela branschen. Många vittnar också om utmaningar med att säkerställa att de egna underleverantörerna uppfyller sociala och miljömässiga krav. Självvärderingen ligger med som ett underlag vid planering av årets leverantörsrevisioner.

Under 2019 genomfördes en statusmätning utifrån COSO-modellen och i samband med detta fångades oegentlighetsrisker in.

## 5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Med bolagets affärsidé respektive vision, om att bygga det goda samhället genom att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer, medverkar Lejonfastigheter

till att Linköping fortsätter vara en framgångsrik och attraktiv 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.

Under 2019 har vi arbetat fram en ny process för lokalförsörjningen inom Linköpings kommun för att tydliggöra arbetssätt, ansvar och roller i Lejonfastigheters utökade uppdrag. Processen implementeras under 2020.

Vi har uppfyllt samtliga ekonomiska mål från vår ägare 2019.

Nedan presenteras ett exempel på de aktiviteter som är i linje med vårt ägardirektiv och Lejonfastigheters affärsplan:

- Vi har minskat vår energianvändning med 16,2% jämfört med 2015.
- Energiprojekt på Konserthuset som har genererat en energieffektivisering på 22, 7% jämfört med 2015 års energianvändning.
- Utveckling av energieffektiviseringsaktiviteter i samarbete med Linköpings universitet genom studentmedarbetare och exjobb. Lejonfastigheter deltar även i forskningssamarbetet Hållbar region som drivs av universitetet.
- Under 2019 har Lejonfastigheter beslutat att alla nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver. De fastigheter som nu uppförs enligt Miljöbyggnad silver är den nya Simhallen, Hus K i Ebbe park och Nykils skola.
- Samverkan med våra hyresgäster för att vi tillsammans ska nyttja våra lokaler energieffektivt, t ex projekt Elis Energihjältar.
- Utbyggnad av förnyelsebar energi. Vi har under året byggt en ny solcellsanläggning på Räddningsstationen i Lambohov. Vi har en plan för utbyggnad av solceller och vi investerar årligen 2 miljoner i utbyggnad av solceller på våra egna fastigheter.
- Tillsamman med kommunen har vi tagit fram en klimatanpassningsplan med aktiviteter som Lejonfastigheter ska genomföra.
- Framtagande av en handbok för pedagogiska utemiljöer, som beskriver kreativa och pedagogiska utemiljöer som ska användas för hantering av ökade mängder dagvatten.
- Ansvarskod för alla våra leverantörer. Lejonfastigheter har som mål att utveckla våra leverantörer och vårt gemensamma arbete varför vi genomför revisioner som är en uppföljning på hur våra leverantörer lever upp till vår ansvarskod.
- Ansvarskod för våra medarbetare. Lejonfastigheter har tagit fram en ansvarskod för att underlätta för medarbetarna att göra rätt
- Framtagande av ett nytt grönt ramverk för att främja låga koldioxidutsläpp och hållbar utveckling genom att investera i ny- och ombyggnadsprojekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader Under året har Lejonfastigheter emitterat sin första gröna obligation med 250 miljoner kronor för vår nybyggnation i Ebbepark som ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver.