

Uppgifter till bokslut 2020

LEJONFASTIGHETER AB

Uppgifter nedan skickas senast den 12 februari 2021 till Marcus Wahlström,
Marcus.Wahlstrom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018	Budget 2020	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	892	785	752	816	76
Balansomslutning, mnkr	5073	4886	4708	5555	-482
Justerat eget kapital, mnkr	948	878	843	879	69
Resultat efter finansiella poster, mnkr	127	103	72	85	42
Årets resultat av justerat eget kapital, %	6	4	6	8	-2
Soliditet, %	19	18	18	17	2
Nettoinvesteringar, mnkr	582	309	405	839	-257
Antal anställda	81	69	63	87	-6

Lejonfastigheters resultat efter finansnetto uppgick under 2020 till 127 (103) miljoner kronor. Ökningen av nettoomsättning med knappt sex procent förklaras främst av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt av hyresförändringar enligt avtal. Det utökade uppdraget bidrog med 26 Mkr i ökade hyresintäkter 2020, vilket också har påverkat förvaltningskostnaderna med samma belopp.

De externa kostnaderna ökade till 404 (336) miljoner kronor. Bolaget fortsätter med omfattande underhållsinsatser, gällande dels större ombyggnationer och dels åtgärdande av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde. Totalt uppgick de planerade underhållsåtgärderna till 136 (123) miljoner kronor, där 37 (29) miljoner kronor har aktiverats då de avser exempelvis byte av tak, fasad, större elinstallationer och vattenledningar, som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Det milda vädret innebar återigen lägre kostnader för främst uppvärmning och snöröjning jämfört med föregående år. Under 2020 har en del lokaler stått oanvända del av året på grund av pandemin, vilket har bidragit till lägre uppvärmningskostnader.

Räntenivåerna ligger fortsatt på en låg nivå och vi har använt vårt kassaflöde för att investera under året. Vi har inte behövt finansiera med nya lån i lika stor utsträckning som budgeterat. Osäkerheten i omvärlden och effekter av pandemin kan snabbt förändra räntenivåerna till kommande år.

Lånevolymen uppgår till 3 650 (3 600) Mkr, varav 950 (1 150) Mkr är emitterade certifikat, 1 500 (1 200) Mkr är lån från Kommuninvest och 1 200 (1 250) Mkr är

emitterade obligationer. Lejonfastigheter innehar även kort- och långsiktiga kreditlöften om totalt 2 250 (2 150) Mkr, varav 1 250 (1 450) Mkr från nordiska affärsbanker och 1 000 (700) Mkr från Linköpings kommun. Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 18 (19) år, med ett genomsnitt på 2,19 (2,59) år. En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett sammanlagt värde på 9 749 miljoner kronor vilket innebär ett övervärde på cirka 125 procent. Företagets kort- och långfristiga kreditbetyg från Standard & Poor's har under året återigen fastställts. Betyget A-1+/K-1 och AA- är oförändrat sedan 2006.

1. Investeringar

Lejonfastigheters investeringar uppgick 2020 till 582 (305) miljoner kronor, inkluderat ovanstående aktivering av underhåll. I investeringsvolymen ingår 111 miljoner kronor från Idrottslaget 4 i Linköping AB, som fusionerades in i Lejonfastigheter AB i januari 2020. Under året har utomhusbassängen på Tinnerbäcksbadet, ombyggnation av skolorna Folkungaskolan samt gruppboendena Lilla Åby och Alarp färdigställts. Större ny-, om- och tillbyggnation utförs på bland annat Ebbepark (Färgeriet), Vasahallen, Vidingsjöskolan, Ånestadsskolan, Linghamsskolan, Vists skola och förskola vid Berzeliuskolan. Bland pågående projekt finns fler elevplatser i förskolor och skolor, samt vårdplatser. I investeringsvolymen ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

Lejonfastigheter företräder Linköpings kommun som byggherreombud i upphandlad entreprenad för Tinnerbäcksbadet. I åtagandet ingår att för beställarens räkning se till att det som har beställts och ska levereras utifrån kontrakterat efterlevs. Lejonfastigheters projektchef och beställarombud rapporterar till styrgruppen i stadshuset och till kommunstyrelsen kvartalsvis. Totalt upparbetad kostnad till 2020-12-31 uppgår till 493 Mkr, vilket innebär att projektet håller budget och tidplan. Projektet är planerat att överlämnas till kommunen den 4 augusti 2022.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Kommunfullmäktige har gett Lejonfastigheter ett utökad uppdrag från och med den 1 januari 2020. Bolaget får därmed ett helhetsansvar för att förse de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga lokaler. Detta innebär bland annat att vi ska tillhandahålla lokaler såväl i vårt eget fastighetsbestånd som genom inhyrning från externa fastighetsägare. Under året har arbete pågått i nära samverkan med kommunens enheter för att färdigställa och implementera rutiner, principer och ansvarsfördelning i det utökade uppdraget.

Medarbetarna på Lejonfastigheter har sedan den 3 april en rekommendation om distansarbete för att begränsa spridningen av Covid-19. Lejonfastigheters krisledningsgrupp är aktiverad och träffas regelbundet. En riskbedömning över situationen är upprättad och bolaget är behjälpligt när kommunen eller centrala krisledningen har behov. Vi har under året varit restriktiva med besök och icke akuta arbeten i omsorgsboenden. Samtidigt har vi kunnat omfördela underhållsinsatser till andra fastigheter, där i många fall verksamheten har varit begränsad under en stor del av året.

Bolaget Idrottslaget 4 i Linköping AB fusionerades in i Lejonfastigheter AB 28 januari 2020.

- Vi har minskat vår energianvändning med 20,4 % jämfört med 2015.
- Lejonfastigheter har sedan tidigare beslutat att alla nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Just nu arbetar vi med 11 projekt som kommer att certifieras enligt miljöbyggnad silver. Vi har fått vår första certifiering; Tinnerbäcksbadet.
- Utbyggnad av förnyelsebar energi. Under 2020 driftsattes tre solcellsanläggningar; en på vårdboendet i Åleryd och de två övriga på installerades på Räddningsstationen i Kallerstad samt förskola Mårdtorpsgatan. Under 2020 producerade våra solcellsanläggningar 0,33 GWh vilket i jämförelse med vår produktion 2019 är en ökning på cirka 50 %. Vi har lagt en solcellsplan fram till 2024 med tillhörande budget för fortsatt utbyggnad av egna anläggningar
- För att minska klimatpåverkan och bli mer ekonomiska har Lejonfastigheter under året skapat en återbrukshubb. Där material lämnas in som kan återvinnas i våra fastigheter. Vi har även satt ett affärsmål kopplat till minskad klimatpåverkan från vår materialanvändning.
- 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. Utöver revisionerna genomför bolagets hållbarhetsamordnare besök på våra olika byggprojekt för att kontrollera att entreprenörerna följer ställda krav samt att deras UE (underentreprenörer) följer bolagets krav. Kontroller som har genomförts på plats hos leverantörerna är exempelvis; oanmäld kontroll av ID 06, nykterhetskontroll, kontroll av utbetalning av löner, kontroll att arbetsutrustningen följer gällande krav, att entreprenören har tillstånd för heta arbeten, att körtillstånd för maskiner finns, att skyddsronder genomförs mm.
- Ansvarskod för våra medarbetare. Lejonfastigheter har tagit fram en ansvarskod för att underlätta för medarbetarna att göra rätt i år har vi fokuserat på internt arbete mot korruption genom föreläsning av IMM:s generalsekreterare samt arbete med olika scenarios som kan uppstå.
- Vi har ett grönt ramverk för att ha möjlighet att emittera gröna obligationer och främja låga koldioxidutsläpp och hållbar utveckling genom att investera i ny- och ombyggnadsprojekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader. Lejonfastigheter har emitterat två gröna obligationer och har nu en total grön investeringsvolym på 450 miljoner kronor för nybyggnation som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

3. Framtiden

Implementeringen av Lejonfastigheters utökade uppdrag fortsätter under 2021 i samverkan med Linköpings kommun. Lejonfastigheters fokus den närmaste tiden är att hantera kommunens önskemål och behov av lokalanpassningar, att få kunskap om lokalförsörjningsplanerna, att tydliggöra gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst, att implementera den nya hyresmodellen samt att ta över kommunens avtal med externa hyresvärdar.

För 2021 beräknas investeringsvolymen ligga på cirka 700 Mkr, jämfört med 582 Mkr 2020. Underhållsnivån kommer att ligga på en fortsatt hög nivå. Företagets arbete fortsätter att bygga på långsiktighet och kostnadseffektivitet.

Under våren 2020 påbörjades en sårbarhetsanalys av Lejonfastigheters 243 fastigheter för att utreda byggnaders och områdets sårbarhet för risker relaterade till översvämning och höga temperaturer. Resultaten visar att en relativt stor del av fastigheterna har en påtaglig risk för översvämning vid kraftiga regn, och/eller höga inomhus- och utomhustemperaturer vid värmebölja. Inventeringen samt beskrivning av möjliga åtgärder kommer att fortgå under 2021.