



Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2020

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2020 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

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 2020. I bilaga finns även Lejonfastigheters Bolagsstyrningsrapport för 2020. Lejonfastigheter gör bedömningen att bolaget uppfyller samtliga ekonomiska mål och energimål från ägaren. Målen för NKI och MMI är på god väg att uppfyllas. Bolaget har inte frångått ägardirektiv eller övriga styrande dokument.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2019	2018
Avkastning på eget kapital, %	> 7	14,0	11,9	8,3
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	7,1	6,0	4,4
Soliditet, %	> 12	19	18	18
Soliditet mht marknadsvärde, %	> 25	49	48	46

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Kommunfullmäktige har gett Lejonfastigheter ett utökat uppdrag från och med den 1 januari 2020. Bolaget fick därmed ett helhetsansvar för att förse de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga lokaler.

Lejonfastigheter företräder Linköpings kommun som byggherreombud i upphandlad entreprenad för simhallen. Totalt upparbetad kostnad till 2020-12-31 uppgår till 493 mnkr, vilket innebär att projektet håller budget och tidplan. Projektet är planerat att överlämnas till kommunen den 4 augusti 2022.

Nettoomsättningen ökade med knappt sex procent och förklaras främst av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till-, och nybyggnationer samt av hyresförändringar enligt avtal. Lejonfastigheters utökade uppdrag bidrog med 26 mnkr i ökade hyresintäkter 2020, vilket också påverkat förvaltningskostnaderna med samma belopp. De externa kostnaderna ökade till 404 (336) mnkr. Bolaget fortsätter med omfattande underhållsinsatser, gällande dels större ombyggnationer och dels åtgärdande av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde. Under 2020 har en del lokaler stått oanvända del av året på grund av pandemin, vilket har bidragit till lägre uppvärmningskostnader. Bolagets investeringar uppgick 2020 till 582 (305) miljoner kronor. 404 mnkr (347).

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 127 mnkr (103). En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett sammanlagt värde på 9 749 miljoner kronor vilket innebär ett övervärde på cirka 125 procent. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden på 7,1 (6,0) överstiger målet på minst 2,0.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2020 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2020, 2020-03-05

Bilaga 1 – Lejonfastigheter AB, Måluppfyllelse 2020

Bilaga 2 – Lejonfastigheter AB, Bokslut 2020

Bilaga 3 – Lejonfastigheter AB, Bolagsstyrningsrapport 2020

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 2020”.

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:
Controller, Marcus Wahlström
Linköpings Stadshus AB
Lejonfastigheter AB