



Måluppfyllelse 2022

Bolagets namn: Lejonfastigheter AB

Innehåll

Uppfyllelse av uppdrag	3
1 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	4
2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	4
3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	5
4 Riskhantering	6
5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	7

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 §.

Enligt 6 kap 9 § i kommunallagen ska kommunstyrelsen årligen pröva om den verksamhet bolagen har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunala ändamålet

Enligt 10 kap 3 § ska kommunfullmäktige fastställa det kommunala ändamålet med respektive bolags verksamhet. Det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna ska enligt 3 § anges i respektive bolags bolagsordning.

Kommunala befogenheter

Kommunens befogenheter avser de grundläggande principer som gäller för all kommunal verksamhet enligt kommunallagen 2 kap. Dessa principer omfattar därmed även kommunala bolag.

Principerna är bland andra:

- Likställighetsprincipen
En kommun ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Exempelvis ska taxor gälla lika för alla.
- Lokaliseringsprincipen
En kommun får endast bedriva verksamhet inom det egna geografiska området eller för deras medlemmar.
- Självkostnadsprincipen
En kommun får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

1 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

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:

”Vi bidrar till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet”

Vår värdegrund:

- Vi är **lyhörda**, flexibla och alltid öppna för dialog med kunder, partners, omvärld och varandra

- Vi är **nyttänkare** som sätter människan och framtiden i första rummet. Vi tror på kraften i förändring

- Vi är **långsiktiga** och agera proaktivt – det skapar hållbara miljöer för generationer framåt

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.

2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

Bolaget har inte frångått de kommunala befogenheterna.

Bolagen bedriver kommunal verksamhet och i den mån det är tillämpligt ska denna verksamhet utföras inom ramen för de kommunala befogenheterna såsom självkostnadsprincip, likställighetsprincip och lokaliseringsprincip.

2.1 Självkostnadsprincipen

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.

Från och med den 1 januari 2020 ansvarar Lejonfastigheter för Linköpings kommuns lokalförsörjning. En modell för hyressättning har tagits fram för att tydliggöra förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd. Hyresmodellen leder till en prissättning som är transparent, förenklar hyressättningen och är kostnadseffektiv på sikt.

Lejonfastigheter är en utpräglad beställarorganisation som konkurrensutsätter leverantörer och entreprenörer enligt LOU.

2.2 Likställighetsprincipen

Lejonfastigheter tillämpar en gemensam process för lokalförsörjning som är lika för samtliga förvaltningar inom kommunen. Alla förvaltningar är representerade och delaktiga i utvecklingen av processen. I och med det utökade uppdraget har Lejonfastigheter arbetat med att standardisera arbetet med lokalförsörjning och skapa en enhetlig bild av nämndernas lokalförsörjningsplaner. Uppdraget utförs i tät dialog med förvaltningarna. Arbetet skapar förutsättningar för att kommunens kunder behandlas lika.

2.3 Lokaliseringsprincipen

Bolaget verkar inom Linköpings kommun och uppfyller således lokaliseringsprincipen.

3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital, %	> 5	9,3	10,9	14,0
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	7,5	7,2	7,1

Soliditet, %	> 12	19	19	19
Soliditet mht marknadsvärde, %	> 25	49	51	49

Bolaget har inte frångått ägardirektiv eller övriga styrande dokument. Lejonfastigheter har ett tillägg till det särskilda ägardirektivet gällande Kungsbergsskolan, som innebär att bolaget får bygga kontorslokaler där det tidigare var planerat för en gymnasieskola.

Nedan visas Lejonfastigheters mål 2022 utifrån Affärsplan 2022–2025.

Måluppföljning 2022	Mål 2022		Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020
FÖR LINKÖPING	Mål	Ägarens krav			
Avkastning på eget kapital %	>6,5	>5	9,3	10,9	14
Soliditet %	>15	>12	19	19	19
Soliditet på marknadsvärde %	>40	>25	49	51	49
Räntetäckningsgrad, ggr	>3,5	>2,0	7,5	7,2	7,1
FÖR VÅRA KUNDER					
Nöjda avtalskunder	70		63	66	67
Nöjda verksamhetskunder	77	>80	69	73	76
FÖR VÅRA MEDARBETARE					
Medarbetarundersökning (Great Place To Work)	80	>80	75	80	78
FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID (måltalen gäller Lejonfastigheters egenägda fastigheter)					
Minska CO2 ekv-utsläpp från hela värdekedjan (inkluderar energi, resor och material) Minska klimatbelastningen med 40% CO2 ekv från 2019 till 2030	-11,5%	0-utsläpp (år 2025) (inkluderar energi och resor)	+8%	-	-
Effektiv energianvändning Minska energianvändningen med 38% från 2015 till 2030 avseende kWh/kvm (motsvarar -2,53% per år)	141,5 kWh/kvm	-2 % per år	140,6 kWh/kvm (-2,6% jmf 2021)	144,4 kWh/kvm	143,6 kWh/kvm

4 Riskhantering

Genom att vi hanterar våra risker på ett balanserat sätt kan det leda till möjligheter och ett mervärde. Vår förmåga att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är en prioriterad fråga. Vi tillämpar försiktighetsprincipen vid planering av verksamheten och vid val av material och metoder.

Uppdaterad riskanalys. Strategiskt råd och styrelsen har genomfört varsin riskanalys enligt COSO*-modellen och analyserat kända risker samt identifierat nya. De båda riskanalyserna har arbetats samman till en

övergripande riskanalys. Specifika risker kopplade till affärsetik/ korrupktion har under 2022 setts över och uppdaterats

Interna kontrollaktiviteter. Med utgångspunkt från riskbedömningarna upprättas varje år en internkontrollplan som beslutas av styrelsen. På olika nivåer i bolaget finns kontrollaktiviteter i syfte att förhindra att oönskade situationer inträffar eller att allvarliga fel görs. Den interna kontrollen drivs främst genom att medarbetarna är medvetna om riskerna och agerar utifrån vårt ledningssystem, där vi enkelt hittar vårt arbetssätt, gällande lagar och regler samt interna styrande dokument.

* COSO står för The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission och beskriver hur den interna kontrollen är organiserad för *företag*

Risikanalyser i vårt leverantörsled. Lejonfastigheter ställer krav på och arbetar tillsammans med våra leverantörer för goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö, miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, antikorrupktion och hög affärsetik. På så vis kan vi bidra till både deras och deras underleverantörers utveckling för att säkra ett ansvarsfullt och hållbart leverantörsled. Vi har en utvecklad inköpsprocess som beskriver hur vi genomför våra upphandlingar. Genom vårt digitala inköpssystem har vi en effektiv hantering av beställningar och avrop mot upphandlade avtal, för att minimera risken för allvarliga fel. I alla våra upphandlingar finns vår ansvarskod för leverantörer med som ett juridiskt bindande dokument. Under året har vi blivit medlemmar i Rättvist Byggande som är en arbetsmodell för att förebygga och motverka arbetslivskriminalitet och osundkonkurrens i byggprojekt. Rättvist byggande är också namnet på den fristående organisation som stödjer och utför detta arbete åt flera byggherrar i Sverige. Organisationen arbetar med medlemmars byggprojekt för att säkerställa att de inte ska finansiera kriminella upplägg men även för att värna om de individer och företag som arbetar på våra byggen. Rättvist byggande erbjuder en kravmodell för upphandlingar som Lejonfastigheter implementerade i relevanta investeringsprojekt och ramavtal under 2022.

En visselblåsarfunktion finns för att medarbetare och övriga intressenter ska kunna framföra påpekanden om eventuella brister vad gäller mänskliga rättigheter eller arbetsvillkor. Funktionen utgår från vår ansvarskod och är kopplad till kommunens visselblåsarssystem. Inga påpekanden om brister har inkommit under 2022.

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Med bolagets affärsidé respektive vision 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.

Vi har uppfyllt samtliga ekonomiska mål och MMI-målet samt nästan samtliga energimål från vår ägare. Målet för NKI kommer att uppfyllas över tid.

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

Vårt särskilda ägardirektiv

1 (Ekonomi) säkerställa ett långsiktigt och stabilt ägande av fastigheter för kommunalt finansierad verksamhet,

2 (Ekonomi) erbjuda kommunalt finansierad verksamhet, ändamålsenliga lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror,

3 (Ekonomi) äga, förvalta och utveckla egna fastigheter samt inhyrning av lokaler och fastigheter som är viktiga för Linköpings kommuns verksamheter,

1-3: Lejonfastigheter hyr ut lokaler till Linköpings kommun, vilket gynnar båda parter långsiktigt. Bolaget underhåller fastigheterna utifrån underhållsplaner kontinuerligt för att kunna erbjuda lokaler av god kvalitet med konkurrenskraftiga hyror. Detta bidrar till stabila fastighetsvärden och bra finansiell rating, vilket säkerställer lägre finanskostnader. Det i sin tur gynnar kommunen med lägre hyror. Vi har fokus på energioptimering, vilket ger god ekonomi i fastigheterna. Vid nybyggnation tillämpar vi miljömärkning silver. Detta bidrar även till långsiktigt ägande av fastigheter.

Vi har ett grönt ramverk, som vi har uppdaterat 2022, 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 fyra gröna obligationer och har nu en total grön investeringsvolym på 868 miljoner kronor för nybyggnation som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Dessa gröna investeringar är oftast billigare än traditionella lån. Bolaget har även tagit upp sitt första gröna lån i Norska kronor (NOK), då det gav oss bättre villkor än traditionella lån.

Under våren 2022 mottog Lejonfastigheter ett uppdrag från Linköpings kommun att säkerställa kommunens trygghetspunkter. En trygghetspunkt är en samlingsplats dit man kan vända sig vid samhällsstörningar, till exempel vid vatten-, el- eller värmeavbrott. Dessa trygghetspunkter är försedda med reservkraft- samt nödvattenlösningar och används när delar av samhället inte fungerar normalt, eller i värsta fall i förhållanden som råder under höjd beredskap och krig.

4 (Socialt) bevaka hyresgästernas intressen för lokaler där bolaget har monopol eller dominerar som hyresvärd,

Kundens behov och dialog med kunden är i fokus. Vi utför intressentdialoger samt NKI-mätningar (avtalskund och verksamhetskund) varje år. Våra medarbetare deltar i regelbundna möten på olika nivåer. Exempel på möten som vi genomför är förvaltarmöten, ekonomimöten och lokalförsörjningsmöten.

Under hösten genomfördes det första av en serie lokalforum online. Forumets syfte är att informera vår kunds verksamheter om frågor som rör lokaler. Forumen spelas in och ger också verksamhetschefer mfl möjlighet att ställa frågor direkt till oss på Lejonfastigheter.

5 (Ekonomi) ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

6 (Ekonomi) vara en långsiktig och affärsmässig fastighetsägare,

5-6: Självkostnadsprincipen: Bolaget ska vid sin prissättning räkna med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska också ingå kapitalkostnader samt skälig avkastning på det egna kapitalet. Vi behöver tjäna pengar för att kunna investera i våra fastigheter och behålla fastigheternas värde på lång sikt. Eventuellt överskott regleras årsvis till vår ägare.

Lejonfastigheter är ett helägt kommunalt bolag och äger drygt hälften av de lokaler som Linköpings kommun bedriver verksamhet i. Alla fastighetsbolag, inklusive Lejonfastigheter, beräknar hyran på kapitalkostnaderna för projektkostnaden, och den beräknade driftkostnaden för byggnaden. Projektkostnaden är i princip kostnader för markköp, byggentreprenad, anslutningar av media samt administrativa kostnader som exempelvis detaljplan och bygglov.

Byggentreprenaderna handlas upp i offentliga upphandlingar som är öppna för alla.

Linköpings kommun har av tradition haft en hög ambition kring energiprestanda och hållbarhet samt funktionalitet i sina verksamhetslokaler. Ambitioner som initialt är något dyrare men på sikt är en god investering i många olika aspekter.

I Linköping har vi också principen att hyreshöjningen beräknas på 70 % Index. Det innebär att bara 70 % av hyran räknas med när hyreshöjningen genomförs, men för att projektet ska gå ihop sig blir initialhyran högre.

I Lejonfastigheters hyra till kommunen ingår oftast mediakostnader, dvs kostnader för vatten, värme och el, vilket inte är självklart i andra kommuner. I hyran ingår även invändigt underhåll samt lås och larm. Inte heller detta är självklart inom andra kommuner eller vid inhyrning från privata fastighetsägare.

Inom bolaget finns inga system för bonusar vare sig till chefer eller medarbetare.

7 (Miljö) vara en ledande aktör i strategiska kommunala fastighetsprojekt samt genom egna satsningar och i nära samarbete med forskningen och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning och energieffektivisering,

Energieffektivisering

Vi fortsätter att minska vår energianvändning jämfört med basåret 2015. Vi har minskat vår energianvändning med 22,7% jämfört med 2015.

Våra aktiviteter som bidrar till miljö och kretsloppsanpassning

Lejonfastigheter vill möjliggöra effektivt och kvalitetssäkert återbruk med mer cirkulära materialflöden. Under året har vi skapat förutsättningar för att nå vårt mål om att minska klimatutsläppen med 30 ton CO₂e per år genom återbrukat material genom följande åtgärder:

- Våren 2021 öppnade Lejonfastigheter vår egen återbrukshubb. Där sparas välbehållet byggmaterial för inomhusbruk, från våra fastigheter.
- Under året har vi ingått ett avtal med integration och arbetsmarknadsförvaltningen och skapat möjlighet till arbete för personer långt ifrån arbetsmarknaden på vår återbrukshubb.
- Vårt återbruk har resulterat i att vi har undvikit utsläpp motsvarande 42,5 ton CO₂e under året.
- Under året har vi genomfört ett pilotprojekt för att skapa förutsättningar för att lättare överblicka vad som finns i vår återbrukshubb samt enklare kunna sammanställa klimatberäkningar på det som vi återbrukar.
- Allt material på hubben finns på vår digitala marknadsplats
- Allt material som lämnar hubben har CO₂ beräknats och noggrant dokumenterats.
- Under året har vi genomfört flera återbruksinventeringar.
- Under året har vi omhändertagit material från Kungsbergsskolan som vi kommer att återbruka i våra andra fastigheter. Vi har bland annat tagit om hand 88 stycken fönsterbrädor i marmor.

Exempel på samarbete med forskningen samt regional samverkan

- Lejonfastigheter samverkar med Linköpings universitet i två projekt som rör klimatanpassning. SAMBO projektet samt Bright projektet. Båda dessa projekt syftar till att skapa resiliens för framtida klimatförändringar.
- Lejonfastigheter deltar i Linköpingsinitiativet
- Lejonfastigheter deltar i projektet Minska plast till energiåtervinning med Värmemarknad Sverige.
- Vi deltar i Östergötland Bygger Klimatneutralt (ÖBKN) tillsammans med flera aktörer från regionen.

Exempel på samarbeten med våra hyresgäster

Kunskap är nyckeln till framgångsrikt energisparande och även små insatser kan göra stor skillnad. Elis Energihjältar är ett samverkansprojekt med våra hyresgäster som på ett lustfyllt och kul sätt lär femåringar hur man sparar energi, och därmed minskar klimatpåverkan. Under våren 2022 engagerades och utbildades över 140 stycken energihjältar. Projektet resulterade i att de deltagande förskolorna sparade 14 procent vatten och 1 procent el jämfört med

samma period föregående år. Sedan projektets start 2019 har 380 barn utbildats till energihjältar

Bästa världen är ett utbildningsprojekt som vill bidra till att barn och ungdomar börjar tänka mer hållbart i sin egen vardag, både med lokalt och globalt perspektiv. Projektet genomförs i samarbete mellan Linköpings kommun, Tekniska verken, Bixia, Lejonfastigheter och Kolmårdens djurpark och erbjuds till alla elever i årskurs 2, 5 och 8 i Linköpings kommun. Lejonfastigheter har bidragit med kunskap om energisystem som finns i våra fastigheter och vad vi tillsammans kan göra för att spara energi.

8 (Miljö) medverka i genomförandet av kommunens miljöpolitik, innebärande bland annat att fortsätta öka andelen förnyelsebar eller återvunnen energi,

Utbyggnad av förnyelsebar energi

För närvarande står våra solcellsanläggningar för 1,6 procent av vår totala elanvändning. Under 2022 producerade våra solcellsanläggningar 587,6 MWh/år vilket är en ökning med cirka 29 procent från föregående år. Under året driftsattes två solcellsanläggningar och vi har nu 14 solcellsanläggningar som tillsammans har en kapacitet att producera cirka 650 MWh/år. Lejonfastigheter har antagit kommunens ambition och ett mål är att år 2025 ska fem procent av vårt elbehov tillgodoses av förnybara källor. Det innebär att vi då behöver producera cirka 2 GWh förnybar energi om året.

Vi har lagt en solcellsplan fram till 2024 för fortsatt utbyggnad av egna anläggningar. I samband med nyproduktion utförs alltid en utredning av möjlig solcellsanläggning och grundtanken är att solceller är en naturlig del av energisystemet. När det gäller solcellsinstallationer på befintliga fastigheter pågår det ett löpande arbete med utredning av lämpliga objekt. Under året har vi beslutat att även utreda enplans hus vilka tidigare har varit undantagna. Det vi ser är att det trots allt är relativt få byggnader som uppfyller alla parametrar för vad vi anser ska vara ett bra solcellsprojekt. Utmaningarna finns framför allt inom takens konstruktion, planerade underhållsplaner och fastighetens i många fall låga elbehov under sommarhalvåret. Detta sammanslaget gör att det är svårt att få ekonomi i investeringarna.

Vi publicerar information om våra solcellsanläggningar och hur mycket de producerar live på vår hemsida Solceller | Lejonfastigheter.

9 (Miljö) bygga och hyra in i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.

Enligt beslut från 2020 ska all vår nybyggnation projekteras för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2021 pågick arbete med 15 projekt utifrån dessa krav. Samma år blev Tinnerbäcksbadet och därefter Färgeriet i Ebbepark certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2022 certifierades ytterligare två fastigheter preliminärt, närmare bestämt Vidingsjö skola och förskolan Gustav Adolfsgatan 27. Tre fastigheter anmäldes under året till certifiering:

förskolan Honnörsgatan, förskolan Blåeldsbågen och Vreta kloster skola. På Färgeriet i Ebbepark påbörjades den verifierande delen av certifieringen.

10 (Miljö) anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna,

Sedan januari 2020 deltar vi, tillsammans med flera andra fastighetsägare, i ett forskningsprojekt om klimatsårbarhet och anpassning. Projektet leds av Linköpings universitet, Tema Miljöförändring, och benämns ”Stöd för aktörssamverkan och mångfunktionell anpassning av bostadsområden”. Projektet pågår under åren 2020–2024 och finansieras av Länsförsäkringar. Syftet är att stärka fastighetsägares förmåga att klimatanpassa byggnader och bostadsområden.

Under 2021 slutfördes klimatsårbarhetsanalysen av våra fastigheter där risker för översvämningar från kraftig nederbörd, samt värmerelaterade risker utomhus och inomhus analyserades. Av hela byggbeståndet genomfördes inventeringar på plats i drygt 100 byggnader som teoretiskt bedömts vara sårbara för översvämningar och/eller höga temperaturer. Av dessa identifierades 8 förskolor, 11 skolor, 7 vård- och omsorgsbyggnader samt 2 samhällskritiska byggnader som extra sårbara för översvämningar.

Analysen av värmerelaterade risker indikerar att cirka 15 förskolor, 10 skolor och 15 vård- och omsorgsbyggnader riskerar kraftigt förhöjda utom- och inomhustemperaturer vid värmebölja eller längre perioder med höga medeltemperaturer.

Under våren 2022 sammanställdes allt material kring klimatsårbarhet och anpassning i en sammanhållen rapport som ska vägleda Lejonfastigheters fortsatta klimatanpassningsarbete. Under hösten har arbetet inom SAMBO-projektet fortsatt med bland annat erfarenhetsutbyte med Gavlefastigheter och deras erfarenheter från skyfallet sommaren 2021. Lejonfastigheter kommer med stöd av Linköpings universitet att arbeta fram en handlingsplan där åtgärder från klimat- och sårbarhetsanalyserna kommer att lyftas in i våra underhållsplaner, driftåtgärder samt i investeringsprojekt.

11 (Ekonomi) ha beredskap för ökad nyproduktion och renovering vid lågkonjunktur,

Lejonfastigheter upprättar och har som mål att följa underhållsplaner oavsett konjunktur. Budgeten för underhåll är en del av bolagets totala budget för fastighetsförvaltning, och kan komma att påverkas i och med ökade kostnader för media, snöröjning, drift etc. Investeringsstakten följer kundernas behov som beskrivs i de tioåriga lokalförsörjningsplanerna. Vid högkonjunktur ökar behovet av samhällsservice. Med ökade räntenivåer och kraftigt ökande byggpriser, kan vår kunds vilja att anskaffa nya lokaler påverkas negativt. Några projekt har beslutats att sätta på paus. Dessa projekt kan snabbt aktiveras om nya beslut tas om fortsättning.

12 (Miljö) bidra till CO2-neutralt Linköping. Ökad egen produktion av förnyelsebar el och att bygga koldioxidneutralt är en del i detta.

Lejonfastigheter är en stor beställare i vår sektor och vi tar vårt ansvar för att kraftigt reducera våra utsläpp. Därför antog vi 2022 målet att minska vår klimatpåverkan med 40 procent i hela värdekedjan (scope 1, 2, 3) till år 2030, jämfört med 2019. Lejonfastigheter redovisar klimatpåverkan enligt GHG-protokollet, för de utsläpp som sker direkt och indirekt av den verksamhet som vi bedriver fördelat i scope 1, 2 och 3.

I samband med framtagningen av klimatmålet formulerades en klimatstrategi och energistrategi. För att förankra klimat- och energimålet samt klimat- och energistrategin i verksamheten, har verksamhetsutvecklingsprojektet Minska klimatpåverkan bedrivits. Projektet syftade även till att öka kunskapen kring 110 klimatpåverkan från vår verksamhet och bygg- och fastighetsbranschen i stort. Resultatet från projektet är en genomförandeplan med aktiviteter som styr mot klimat- och energimålet. Aktiviteterna har förankrats med berörda funktioner och arbetet påbörjas under 2023. Genomförandeplanen uppdateras årligen i samband med affärsplanarbetet där lärdomar och resultat från genomförda aktiviteter ska lyftas in i våra processer

År 2022 är första året sedan 2019 som ett klimatbokslut för scope 1, 2 och 3 tas fram. År 2020 och 2021 rapporterades endast utsläpp kopplade till våra tjänsteresor samt energianvändning. I jämförelse med 2019 har utsläppen från tjänsteresor och energianvändning minskat med cirka 10 procent. I jämförelse med 2021 har utsläppen från motsvarande minskat med 7 procent under 2022. Minskningen beror framför allt på minskad mängd inköpt fjärrvärme samt lägre emissionsfaktor för produktion av fjärrvärme. Under 2022 redovisas fler utsläppsposter i jämförelse med 2019. Exempel på poster som redovisas 2022 men inte 2019 är anställdas arbetspendling, kontorselektronik och om- och tillbyggnad.

Exkluderat dessa poster har utsläppen 2022 jämfört med 2019 ökat med 8 procent. Detta framför allt med anledning av fler och större färdigställda nybyggnadsprojekt under 2022 jämfört med 2019. Bortsett från nyproduktion har utsläppen i scope 1, 2 och 3 minskat med 11 procent 2022 jämfört med 2019. I jämförelse med 2019 användes en större andel projektspecifika data, både sett till materialmängder och EPD:er. Därför är utsläppen per kvadratmeter för nyproduktion lägre 2022 jämfört med 2019. Utsläppen kopplat till hyresgästernas avfall har ökat 2022 i jämförelse med 2019. Framför allt med anledning av ökade rest-och matavfallsmängder.

Vi har minskat vår energianvändning med 22,7 procent jämfört med 2015.

Energiuppföljningen baseras på var vi som fastighetsägare har tecknat avtal för mediaabonnemang. Det innebär i princip all energi som används i våra fastigheter; värme, fjärrkyla och fastighetsel, samt den absoluta majoriteten av del el som används inom verksamheterna. I våra hyresavtal ingår mängden använd energi i hyran. Det innebär att vi inte särskiljer den energi som används för hyresgästens verksamhet och den energi som används för fastighetens drift.

Energieffektivisering av befintligt fastighetsbestånd är grunden för det arbete som görs för att uppnå bolaget energimål. Stort fokus riktas även mot att minimera det energibehov som tillkommer vid nyproduktion. Som styrning certifierar vi samtliga nyproducerade byggnader enligt Miljöbyggnad silver där indikatorn för energianvändning är kravställd till silvernivå vilket innebär 30 procent under energikrav enligt BBR (Boverkets byggregler).

Vi har fortsatt utfört energieffektiviserande åtgärder genom främst uppgradering av tekniska system som ventilation och belysning, samt löpande driftoptimering av både befintliga och nyproducerade fastigheter.

I alla investeringsprojekt görs bedömningen om vi kan bygga i trä. Under året projekterades Insikten 18 som en träbyggnad. Det skulle bli Lejonfastigheters första projekt i trä men projektet har blivit pausat av olika anledningar.

13 (Socialt) särskilt värna goda pedagogiska inom- och utomhusmiljöer i utbildningslokaler samt medverka till utvecklingen av stimulerande miljöer vid olika omsorgsboenden.

Framtagning av en handbok för pedagogiska utemiljöer, som beskriver kreativa och pedagogiska utemiljöer som ska användas för hantering av ökade mängder dagvatten.

När nybyggnation av en skola eller förskola planeras är det önskvärt att byggnaden placeras högt på fastigheten. På så vis får vattnet ett naturligt fall samtidigt som huset skyddas mot vattenskadorna vid eventuella skyfall. Det ger också goda förutsättningarna för att omhänderta takvattnet, göra det synligt och samtidigt få ett tillskott i den pedagogiska utemiljön. Om det finns möjlighet bör man välja en tomt med mycket träd och växtlighet, som med fördel sparas och skyddas. Det suger upp mycket av dagvattnet, skyddar mot sol och inspirerar till såväl rörelse som pedagogiska aktiviteter.

En inspirerande utemiljö vid skolor och förskolor har många goda effekter. Den ger en vardaglig och nära kontakt med naturen, inspirerar till lek och lärande samtidigt som den bidrar till att öka barnens fysiska aktivitet. Ur ett vetenskapligt perspektiv är utemiljöer med vatten särskilt tacksamt. Vatten är källan till allt liv och ingår i många naturvetenskapliga fenomen – från kretslopp och odling till matematik, biologi, fysik och kemi. I denna del beskrivs hur synliga lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten kan användas som en pedagogisk resurs i verksamheterna.

Genom att göra dagvattnet synligt och tillgängligt i förskolors och skolors utemiljöer ökar chanserna till ett naturvetenskapligt lärande. Barnen lockas gärna till vattnet för att leka och utforska med alla sina sinnen. Pedagogerna blir ”medupptäckare” och kan inspirera barnen till att lära sig mer. För pedagogerna skapar det också möjlighet att ”ta läroplanen under armen och barnen i handen” och gå ut för att undervisa och tillsammans reflektera kring vattensamlingarna.

14 (Socialt) aktivt underlätta och verka för att lediga lokaler i befintligt fastighetsbestånd finns för föreningsliv att hyra. Uthyrning sker till Kultur- och fritidsnämnden för vidare uthyrning till föreningslivet.

Lejonfastigheter för en tät dialog med Kultur- och fritidsförvaltningen för att möta deras lokalbehov. Lejonfastigheters utökade uppdrag bidrar till att få en bättre bild av lokalbehovet. Tillsammans med kommunen effektiviserar vi processen för att skapa förutsättningar för överblick och en helhetsbild över hyreslediga lokaler, tillgängliga byggrätter samt anpassningsbara lokaler.

15 (Socialt) aktivt verka för att bolagets lokaler är och upplevs vara av god fysisk tillgänglighet,

Vi verkar för en ökad tillgänglighet i nybyggnation och anpassningar/ombyggnationer i dialog med berörd verksamhet. Tillgänglighetsdatabas uppdateras på kommunen kontinuerligt.

16 (Socialt) utveckla effektiva former för dialog med lokalnyttjare,

17 (Socialt) hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inom- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska säkerställas genom kontinuerlig dialog,

16-17: Se svar på fråga ägardirektiv 4.

18 (Ekonomi) utnyttja längsta ekonomiska och legala avskrivningstider för att ge hyresgästerna rimliga kostnader,

Lejonfastigheter tillämpar regelverket för K3 har bokföringsmässiga avskrivningar på ca 1 - 10 % på byggnad beroende på komponent. Genomsnittet ligger på ca 2 %. Avskrivningarna för till exempel markanläggningar och markinventarier skrivs av snabbare. K3-regelverket är beslutat och godkänt av revisorerna då regelverket var nytt och kan inte ändras godtyckligt.

Skattemässiga avskrivningar i inkomstdeklarationen är ca 3 % (2 - 4 % beroende på fastighet). Antagna avskrivningar i investeringskalkyl/hyresberäkning ca 3 %

19 (Socialt) i syfte att motverka och begränsa användandet av oseriösa aktörer inom byggbranschen ska bolaget begränsa användningen av entreprenadskedjor i byggprojekten samt att huvudentreprenaden ska fullgöra kontroll av att underentreprenören erlägger skatt,

Den ansvarskod för leverantörer Lejonfastigheter antog 2017 ligger till grund för vårt arbete för ett hållbart leverantörsled.

Lejonfastigheter upprättar årligen en handlingsplan för hur många och vilka leverantörer som ska revideras under året (tredjepartsrevidering på plats) utifrån risk, självvärderingsenkäten och ekonomisk volym på avtalet. I år har

vi fokuserat på en av våra största leverantörer, nya avtal samt utifrån risker från självutvärderingen.

Ett av Lejonfastigheters mål är att det ska genomföras tio revisioner under året (fem KMA-revisioner och fem ansvarskodsrevisioner). Under 2022 genomfördes två på-plats-revisioner utifrån vår ansvarskod. Den ena gällde ett investeringsprojekt och den andra ett ramavtal. Vi genomförde två oannonserade arbetsplatskontroller genom Rättvist Byggande. Den ena arbetsplatskontrollen genomfördes på projektet Nya Vasahallen som Lejonfastigheter bygger i egen regi, och den andra på projektet Tinnerbäcksbadet där vi har rollen som byggherreombud på uppdrag av Linköpings kommun. Fyra externa KMA-revisioner genomfördes under 2022, dels i investeringsprojekt och dels kopplat till ramavtal. Alla fyra utfördes fysiskt på plats vilket vi ser som en viktig förutsättning för revisionens kvalitet. I år har vi sammantaget genomfört åtta stycken revisioner. Utöver detta har flera stickprovskontroller och skyddsronder/KMA-ronder genomförts i syfte att säkerställa efterlevnad av krav och hitta förbättringspunkter.

Vi har en ansvarskod för våra medarbetare och under året har vi arbetat med olika affärsetiska dilemman som varje funktion har diskuterat som ett steg i vårt antikorrupsionsarbete. Alla medarbetare har även deltagit på en föreläsning om antikorrupsion som hölls av generalsekreteraren på Institutet Mot Mutor.

20 (Socialt) Ha ansvar för samordning av kommunens lokalförsörjningsplaner.

Tillsammans med Linköpings kommun tar Lejonfastigheter fram 10-åriga lokalförsörjningsplaner som samordnas och prioriteras efter förvaltningarnas önskemål om lokalbehov. Vi har även påbörjat att utveckla relevanta nyckeltal som stöd till förvaltningarna, skapat struktur i lokalförsörjningsmöten där vi tydliggör vårt sätt att arbeta tillsammans och belyser förbättringsmöjligheter oss i mellan. Vi tar del av förvaltningarnas lokalbehov de nästkommande 10 åren och stämmer av dessa behov med de översikts- och detaljplaner som behoven lokaliseras i. Vi har även täta projektavstämningsmöten där vi uppdaterar förvaltningarna i pågående projekt avseende ekonomi, tidplaner och genomförande.

Arbete pågår med att fördjupa och förbättra samarbetet med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för att underlätta och effektivisera processen kring detaljplanering, bygglov mm.