

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

# *Året då vi tog sats mot framtiden*



# Det är vi som ansvarar för Linköpings viktigaste hus



Lejonfastigheter är bolaget som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter i Linköpings kommun. Vi ägs av kommunen och vårt uppdrag fokuserar på fastigheter för skola, omsorg, sport, kultur och andra former av samhälls-service – till exempel stadens bibliotek, konserthus och teater. Med andra ord är våra hus viktiga för en mängd kommunala verksamheter och för alla Linköpingsbor.

**Välkommen att lära känna oss närmare i Lejonfastigheters års- och hållbarhetsredovisning 2021**

1202

miljoner kronor  
i hyresintäkter

109

miljoner kronor i resultat  
efter finansiella poster

10,9

procent avkastning  
på eget kapital

19

procent soliditet

241

fastigheter

11158

miljoner kronor  
i marknadsvärde

# Innehåll

01

## Linköpings viktigaste hus

|   |    |
|---|----|
| Vi är specialister på samhällsfastigheter | 04 |
| Vd har ordet                              | 06 |
| Årets höjdpunkter                         | 09 |

02

## Uppdrag, strategi & trender

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Viktig roll i ett växande Linköping | 12 |
| Trender & utveckling                | 15 |

03

## För Linköping och våra kunder

|   |    |
|---|----|
| Våra hus bygger Linköping                       | 16 |
| Alla kompetenser, bred samverkan för utveckling | 17 |



04

## För våra medarbetare

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Ett arbete med mål och mening  | 21 |
| Medarbetarresan tar oss framåt | 23 |

05

## För en hållbar framtid

|  |    |
|--|----|
| Helhetsperspektiv på hållbarhet          | 25 |
| Intressentdialog och väsentlighetsanalys | 25 |
| Minskad klimatpåverkan                   | 29 |
| Effektiv resursanvändning – Energi       | 37 |
| Klimatanpassning & sårbarhetsanalys      | 38 |
| Ett ansvarsfullt leverantörsled          | 39 |
| Hållbart byggande & giftfria miljöer     | 40 |
| Samverkan för Linköpings invånare        | 42 |

06

## Risker

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Riskhantering är en prioriterad fråga | 43 |
| Kontrollaktiviteter                   | 48 |

07

## Årsredovisning

|  |    |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse                           | 49 |
| Resultaträkning                                  | 59 |
| Balansräkning                                    | 60 |
| Förändring av eget kapital                       | 62 |
| Kassaflödesanalys                                | 63 |
| Noter  | 64 |
| Namn-teckningar                                  | 77 |
| Revisorns granskning av hållbarhetsredovisningen | 78 |
| Revisionsberättelse                              | 79 |
| Granskningsrapport                               | 82 |
| Sammanfattande värdeutlåtande                    | 83 |

08

## Styrelse & ledning

|            |    |
|------------|----|
| Styrelse   | 84 |
| Chefsgrupp | 86 |

09

## Hållbarhetsredovisning enligt GRI

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Redovisningsprinciper och styrning | 87 |
| GRI-index                          | 90 |
| GRI – Hållbarhetsnoter             | 93 |

10

## Fastighetsbestånd

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Fastighetsförteckning | 100 |
|-----------------------|-----|



11

## Om redovisningen & definitioner

|                  |     |
|------------------|-----|
| Om redovisningen | 111 |
| Definitioner     | 112 |



# 01

## *Linköpings viktigaste hus*

Linköping myllrar av fina byggnader. Men det finns ett antal hus som är extra betydelsefulla och välbesökta. För många är de en del av livet. Vi kallar dem Linköpings viktigaste hus.

### **Vi är specialister på samhällsfastigheter**

Lejonfastigheter är bolaget som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter i Linköpings kommun. Vi ägs av kommunen och vårt uppdrag fokuserar på fastigheter för skola, omsorg, sport, kultur och andra former av samhällsservice, till exempel räddningsstationer. Med andra ord är våra hus viktiga för en mängd kommunala verksamheter och för alla Linköpingsbor. Våra hus bygger framtiden – din framtid.

### **Vi möter tillväxten tillsammans**

När verksamheternas behov växer hyr vi även in lösningar från andra fastighetsägare, eller ser till att det byggs nya hus. På så sätt utvecklar vi Linköping och ser till att det hela tiden finns plats för alla nya som flyttar in i vår kommun. För även om husen är grunden för vår verksamhet, så prioriterar vi alla de tiotusentals människor som varje dag arbetar och vistas i fastigheterna. Det är för din och alla andras skull vi tar ansvar för Linköpings viktigaste hus.

## De fem största fastigheterna

Åleryds vårdboende och lokaler

22 000 kvm

Konserthuset

24 000 kvm

Berzeliuskolan och Vasahallen

26 000 kvm

Anders Ljungstedts gymnasium

35 000 kvm

Stångebro sportfält

37 000 kvm

## Vårt uppdrag

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



## Vår vision

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



## Vår värdegrund

Lejonfastigheters värdegrund beskriver vårt förhållningssätt till oss själva och varandra. Hur vi tänker, agerar och reagerar i ledarskap, självledarskap och i externa relationer. Världen förändras men värdegrunden består. Den ger oss som företag kontinuitet, bygger vår företagskultur och hjälper oss att göra skillnad.

Vi är lyhörda, flexibla och alltid öppna för dialog – med kunder, partners, omvärld och varandra.



Vi är nytänkare som sätter människan och framtiden i första rummet. Vi tror på kraften i förändring.



Vi är långsiktiga och agerar proaktivt – det skapar hållbara miljöer för generationer framåt.



# VD har ordet

## Stabilt resultat och god grund för hållbar utveckling

2021 blev ett framgångsrikt och utvecklande år för Lejonfastigheter – trots arbete på distans. Vi tog dessutom viktiga steg för framtiden med nya klimat- och energimål som bidrog till att året, på många sätt, blev ett avstamp för ökat fokus på hållbar utveckling.



### Vi utvecklar Framtidsstaden Linköping

Att 2021 blev ännu ett positivt år för Lejonfastigheter är förstås extra glädjande med tanke på pandemin. Trots distansarbete kunde vi leverera värde till våra kunder, vår ägare och till invånarna i Linköping på ett totalt sett mycket tillfredsställande sätt. I Framtidsstaden Linköping spelar vårt bolag en aktiv och viktig roll i och med vårt uppdrag – att planera för och tillhandahålla hus och lokaler till kommunens många olika verksamheter. Genom vårt uppdrag skapar vi samhällsnytta och vi leds av vår vision: att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet.

### God måluppfyllnad

Årets goda resultat och en stark finansiell ställning ger oss förutsättningar att fullfölja de planer och strategier som ligger framför oss. Vi genomförde vårt uppdrag på ett som helhet mycket bra sätt och vi uppfyllde i stort även målen avseende energi och klimat, samt medarbetar- och kundnöjdhet. Vi mäter

varje år Nöjd Kundindex (NKI) med en enkät till hyresgästerna som verkar i våra hus. De senaste åren har NKI-mätningen stadigt placerat oss i topp tre av alla bolag som förvaltar kommunala verksamhetslokaler i Sverige. År 2019 nådde vi andra plats och i fjol första plats med 76 i betyg. År 2021 får vi ett fortsatt starkt betyg på 73, vilket placerar oss som trea i landet. Årligen mäter vi även medarbetarindex via Great Place To Work där våra medarbetare sätter betyg på sin arbetsplats. År 2021 nådde vi upp till betyget 80, det högsta hittills sedan mätningarna startade. Resultatet innebar att vi även i år certifierades som en Great Place To Work-arbetsplats och att vi redan nu uppnått ägardirektivets mål. Medarbetarna gav dessutom positiv återkoppling på bolagets hantering av Corona-problematiken. Under hösten påbörjade vi en successiv återgång till kontoret.

### Klartecken för Nya Kungsberget

På projektsidan vill jag lyfta fram Nya Kungsberget – ett projekt i sin linda som fick förutsättningar att



genomföras tack vare två viktiga beslut under året. Dels fick vi en lagakraftvunnen detaljplan för området, dels fick vi ett tillägg till ägardirektivet som låter oss gå vidare med byggnationen som helhet, inklusive delen som inte ska bli skola. Nya Kungsberget kommer därmed att bli Lejonfastigheters hittills största fastighetsprojekt. Preliminär byggstart är 2023 och den nya skolan ska stå inflyttningsklar 2026.

### Final för våra två största projekt

Under året fortskred byggnationen av nya Tinnerbäcksbadet som enligt plan kommer att öppna för premiärbad hösten 2022. Projektet utförs på uppdrag av Linköpings kommun som äger fastigheten. Anläggningen, som får en av Sveriges modernaste simhallar, blev under året certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Extra glädjande är att projektet fick stora lovord av bland andra Arbetsmiljöverket i samband med en myndighetsgemensam kontroll av arbetsmiljön och arbetsstyrkan i april månad. Ett kvitto på att vårt proaktiva arbete i frågor som dessa är framgångsrikt.

Projektet Färgeriet i Ebbepark blev inflyttningsklart innan årsskiftet och blev årets andra projekt att få certifieringen Miljöbyggnad Silver. Färgeriet kommer att inrymma både skola och kontor – här blir Fridtunaskolan och Tunvallaskolan grannar till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och förvaltningen Verksamhetsstöd och service. Ett fint exempel på kombinerad nytta för Linköpings invånare.

### Hållbarhet är att ta ansvar

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för vår påverkan som helhet och göra hållbarhetsarbetet på riktigt – i allt vi gör. Det är vårt ansvar att utföra uppdraget på ett sätt som både bär sig ekonomiskt och leder Linköping i en riktning mot ett mer hållbart samhälle. När vi lyckas bidrar det till hela Linköping och alla dess invånare. Under året tog vi fram ett nytt klimatmål som omfattar hela vår värdekedja. Målet är att minska vår samlade klimatpåverkan med 40 procent CO<sub>2</sub> från 2019 till 2030. Samtidigt satsade vi ett verksamhetsutvecklingsprojekt för att skapa delaktighet och handlingskraft i hela organisationen i vårt arbete att minska vår klimatpåverkan. Vårt arbete kommer under nästa år att involvera såväl kunder som leverantörer.

Vi har slagit fast att vi ska bli Sveriges ledande cirkulära fastighetsbolag och under året har vi öppnat vår egen återbrukshubb. Vi samlar överblivet material från ombyggnationer som sedan kan komma till användning i andra projekt. Det ger en minskad klimatpåverkan och effektiviserar vår resurshantering.

### Viktiga steg framåt i vårt utökade uppdrag

Den 1 januari 2020 utökades vårt uppdrag till Linköpings kommun vilket innebär totalansvar för lokal-försörjningen till kommunens verksamheter. Från att aktivt äga, förvalta och utveckla våra egna fastigheter hanterar vi nu även in- och uthyrning av lokaler från

andra fastighetsägare. Övergången har skett successivt och 2021 nådde vi ett viktigt mål på vägen: att samtliga cirka 1 100 externa hyresavtal som tidigare hanterades av kommunens förvaltningar nu blev slutgiltigt samordnade och inlagda i våra system. Rent praktiskt innebär det att Lejonfastigheter nu hyr ut cirka 70 procent mer lokalyta än tidigare.

### En väg in för alla lokalfrågor

Att samla ansvaret för lokalfrågorna hos Lejonfastigheter kommer långsiktigt att ge flera positiva effekter i form av ökad effektivitet, jämn kvalitet och rättvishet i uthyrningen, liksom en samordnad planering för kommunens framtida behov av lokaler. Genom Lejonfastigheters utökade uppdrag får kommunen en väg in för alla lokalfrågor där vi har ansvaret oavsett om fastigheterna ägs av oss eller av andra, eller om nya hus behöver byggas. Det är dock viktigt att vara medveten om att övergången är en resa där vi ännu inte ser de långsiktiga effekterna fullt ut. Processen har under året visat på utvecklingsbehov som kommer att lösas genom nära samarbete och samsyn kring vinsterna för kommunen som helhet.

### Linköpings kommun förvärvar Palatset 2 under våren 2022

I slutet av året tog kommunstyrelsen beslut om att hela fastigheten Palatset 2 ska övergå i kommunens ägo. I fastigheten ingår Saab Arena, Stångebrosalen, Sportcenter och parkeringen. Köpet genomförs främst på grund av det förändrade uppdraget för vårt systerbolag Visit Linköping & Co. För Linköping och kommunkoncernen är det här ett nödvändigt beslut.

Det stärker möjligheterna för Linköpings kommun och Visit Linköping & Co att göra de satsningar som det nya uppdraget kräver. Lejonfastigheter kommer även fortsatt att förvalta fastigheten och vår verksamhet påverkas inte nämnvärt av försäljningen.

Bakgrunden är att kommunen vill satsa kraftigt på turism och bland annat optimera nyttjandet av Saab Arena. Samtidigt vill man genom eget ägande få kontroll över området vid Stångebro inför planeringen av Ostlänken och den nya stadsdelen vid Kallerstad. Året inleds med upprättande av förvaltningsavtal och annat praktiskt arbete innan affären och övergången ska vara klar under våren 2022.

### Väl rustade för framtiden

Coronakrisen är i skrivande stund påtaglig och det finns även annan oro i omvärlden och på marknaden som kan påverka oss. Sammantaget ser jag ändå mycket ljus på våra möjligheter framåt. Vi har den strategiska grunden, kompetensen och vi rustar oss för att möta klimatutmaningen. Sist men inte minst upplever jag ett starkt engagemang hos våra medarbetare, kunder, ägare och samarbetspartners. Tillsammans vill vi fortsätta skapa värde för Linköpings invånare även under 2022 – och genom hela livet.

Linköping januari 2022

*Micael Antamo*  
Verkställande direktör





# Årets höjdpunkter

Lejonfastigheters år är fyllt av olika aktiviteter och händelser inom våra verksamhetsområden. Här listar vi några av höjdpunkterna under året, allt från miljöbyggnader, återbruk, innovativa lösningar för drift till nya fastighetsprojekt och stolta medarbetare.

## Fint betyg från våra kunder

Topp tre i Sverige! Lejonfastigheter fick återigen gott betyg i den årliga Nöjd-kund-mätningen för fastighetsbolag som förvaltar kommunala verksamhetslokaler. Drygt 80 kommunala fastighetsorganisationer jämförs i undersökningen som riktar sig till verksamheterna som använder lokalerna. Mätningen görs av Evimetric.

Topp **3**  
i Sverige



## Stolta medarbetare i Lejonfastigheter

Frågor kring stolthet och meningsfullhet hamnade i topp när medarbetarna i Lejonfastigheter satte betyg på sin arbetsplats. Resultatet blev det bästa hittills i den årliga medarbetarundersökningen och bolaget certifierades som en Great Place To Work-arbetsplats.

– Vi når vårt uppsatta mål och svaren visar på enorm vilja och ambition hos våra medarbetare, konstaterar en glad och stolt Micael Antamo, vd för Lejonfastigheter.



### Flera byggprojekt i mål

Under året färdigställdes om- och tillbyggnaden av Vist skola och idrottshall. Även Ånestadsskolan byggdes om medan Sturefors fick en ny förskola på Björnbärsvägen. Ombyggnationerna på Kvinnebyskolan och Katedralskolan blev också klara. På Katedralskolan har ventilationen moderniserats efter en längre tids förberedelser i den anrika, skyddsvärda byggnaden.

### Nya Kungsberget närmar sig byggstart

Under sommaren fastställdes detaljplanen för Nya Kungsberget. Det innebär att arbetet med att bygga en ny skola centralt i Linköping kan gå vidare till nästa steg. Nya Kungsberget kommer att rymma en högstadieskola för 900 elever och särskola för 75 elever, samt en fullstor idrottshall och en mindre idrottshall. Preliminär byggstart är 2023 och den nya skolan förväntas stå inflyttningsklar 2026.

900  
elever



BYGGSTART 2023



### Nytänkande satsning på återbruk

Som första fastighetsbolag i Östergötland har Lejonfastigheter öppnat en återbrukshubb för systematiskt återbruk av både byggnadsmaterial och inventarier. Byggbranschen står för en femtedel av alla utsläpp av koldioxid i Sverige och återbruk är ett viktigt steg på vägen mot mindre byggsvinn och mer cirkulärt byggande. Något som i sin tur bidrar till minskad klimatpåverkan.



## Nya efterlängtade idrottshallar



I oktober levererade Lejonfastigheter Sturefors-hallen, en fullstor idrottshall. Byggnaden rymmer även matsal med tillagningskök samt bibliotek. En större idrottshall uppförs även vid Vidingsjö skola i samband med nybyggnation. Linköping har akut behov av idrottshallar men turerna kring bygglov för Vasahallen har orsakat stora konsekvenser för staden och för Lejonfastigheter.

## Miljöbyggnad Silver i alla våra nybyggnationer

Tinnerbäcksbadet blev först av våra fastigheter att få certifikatet Miljöbyggnad Silver. Ansökan godkändes med kommentaren: "En mycket bra miljöbyggnadsansökan med tydlig redovisning och hänvisning till kriterieuppfyllnad". Kriterierna gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöcertifikatet är preliminärt och verifieras när verksamheten varit i gång i två år i fastigheten. Färgeriet i Ebbepark var vår andra fastighet att certifieras under året.



## Klimatsmart driftoptimering i förskola

# 35%

Vid ett större underhållsprojekt på förskolan Grindstugevägen installerades ett årstidsanpassat ventilationssystem med syfte att spara energi. Luftflödet regleras centralt och anpassas till utomhustemperaturen. Denna och andra energieffektiviseringsåtgärder på förskolan beräknas tillsammans spara 35 procent energi. Ambitionen är att fler fastigheter ska få årstidsanpassad ventilation.

## Test av intelligent energianvändning

Att använda artificiell intelligens för att optimera energianvändningen är relativt nytt i branschen. Lejonfastigheter startade under året ett samarbete med företaget Cetetherm för att styra fjärrvärmens till en fastighet. AI-programvaran lär sig hur och när fastigheten används och optimerar energianvändningen med hänsyn till ute- och innetemperatur, väder- prognoser och andra parametrar. Testet pågår ett år och utvärderas efter projektslut.

# OPTIMERA ENERGIANVÄNDNINGEN



# 02

## Uppdrag, strategi & trender

Våra hus är kärnan i vårt uppdrag, men viktigast är verksamheterna och Linköpingsborna som använder fastigheterna varje dag. Vår strategi ska bidra till människors livslånga lärande, kreativitet och välmående.

### Viktig roll i ett växande Linköping

Lejonfastigheter spelar en aktiv roll i stadsutvecklingen och våra utvecklingsprojekt kommer att sätta prägeln på Linköping under lång tid framåt. Samtidigt vårdar vi och förädlar våra befintliga fastigheter så att de fortsätter stödja de aktiviteter som bedrivs där, nu och i framtiden. I vårt övergripande ansvar för kommunens lokalförsörjning ingår att förutse framtida behov och se till att tillgången på samhällsfastigheter matchar efter-

frågan från verksamheterna när Linköping växer. Tillsammans med systerbolagen i kommunkoncernen ska Lejonfastigheter vara ett föredöme inom hållbar utveckling i ett snabbt växande Linköping. Vår roll och vårt ansvar beskrivs i "Gemensamt ägardirektiv för kommunägda bolag" samt "Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB", <https://www.linkoping.se/kommun-och-politik/kommunens-organisation/bolag/>.

## Strategin visar vägen

Vår strategi beskriver hur Lejonfastigheter ska uppfylla målen i kommunens ägardirektiv under de kommande åren. Strategin ingår i bolagets affärsplan för 2022–2025 och har fyra fokusområden:

### FÖR LINKÖPING

Vi utvecklar Linköping och dess viktigaste mijöer – för människors livslånga lärande, kreativitet och välmående.



### FÖR VÅRA KUNDER

Vi lyssnar på, utmanar och hjälper våra kunder genom innovation och framtidssäkra lösningar.



### FÖR VÅRA MEDARBETARE

Vi är ett lag där varje individ blir sitt bästa jag och brinner för att skapa samhällsnytta på ett lyhört, nytänkande och långsiktigt sätt.



### FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

Vi arbetar för att bli Sveriges ledande cirkulära fastighetsbolag – ett föredöme som bidrar till Linköpings och landets attraktivitet.



## Engagerad ägare driver mot integrerad hållbarhetsstyrning

Lejonfastigheter, liksom övriga kommunägda bolag, förväntas av vår ägare att vara ett föredöme inom hållbarhet. Linköpings kommun bidrar till Lejonfastigheters utveckling genom de uppföljningar som görs av de strategiska hållbarhetsmålen.

Hållbarhet är integrerat i ägardirektivet för Lejonfastigheter. Bolagets affärsplan bestämmer riktning,

mål och uppföljning för arbetet. Affärsplanen utgår från miljömässig, social och ekonomisk utveckling, och våra hållbarhetsmål är integrerade i planen. Hållbarhetsarbetet drivs av bolagets ledning. Chefen för funktionen hållbarhet, inköp och kommunikation har det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i verksamheten. Alla anställda på Lejonfastigheter har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller.

### KONCERNSTRUKTUR

## Linköping Stadshus AB

- Lejonfastigheter AB
- Tekniska verken i Linköping AB
- AB Stångåstaden
- Sankt Kors Fastighets AB
- Visit Linköping & Co AB
- Linköping Science Park AB
- Resecentrum Mark och Exploatering i Linköping AB
- Linköping City Airport AB



### Väsentliga hållbarhetsområden

#### Kontinuerlig intressentdialog

Som kommunägt bolag har vi ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel och agera på ett sätt som skapar förtroende. För oss innebär det att vi ska bedriva och utveckla alla delar av verksamheten på ett hållbart sätt och att vi ska ligga i framkant inom vårt mest prioriterade hållbarhetsområde; att minska vår klimatpåverkan.

*Prioriterade intressenter.* Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en förutsättning för att skapa hållbara värden, därför förs löpande dialog med dem. Våra prioriterade intressenter är medarbetare, avtalskunder, verksamhetskunder, ägare och leverantörer. De både påverkar och påverkas av vår verksamhet. Genom löpande dialog utvecklar och förbättrar vi vår verksamhet.

Intressenterna har höga förväntningar på Lejonfastigheters hållbarhetsarbete och att vi som kommunalt bolag är drivande inom hållbarhetsområdet med fokus på att minska klimatpåverkan.

Att långsiktigt och kontinuerligt bedriva en konstruktiv dialog med våra utvalda intressenter är en nyckel till utveckling och framgång för Lejonfastigheter. Våra intressenter hjälper oss identifiera och förstå vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för dem, och därmed också för vår verksamhet. Genom systematisk dialog följer vi upp och säkerställer att vi möter deras förväntningar.

Läs mer om hur intressentdialogen genomfördes och resultat av väsentlighetsanalysen på sid 26.

## Trender & utveckling

### Mer omtanke om både barn och äldre

Av naturliga skäl präglas de övergripande trenderna på fastighetsmarknaden av hållbarhetsfrågor. Ett mycket positivt exempel med koppling till social hållbarhet är strävan att vid stadsplaneringen prioritera större friytor utomhus vid förskolor och skolor. I innerstadsmiljöer kan yta frigöras genom att bygga i två plan i stället för bara ett, eller genom att möjliggöra nyttjande av intilliggande park- eller skogsmiljöer. En annan viktig trend som Lejonfastigheter utreder är att utveckla demensboenden med inglasade gårdar, något som är på stark frammarsch i södra Europa och i vårt grannland Danmark.



Förskola i Ekängen

### Livscykelperspektiv för långsiktig klimatnytta

Trenden att återbruka material vid byggnation är egentligen ingen trend längre, utan ett självklart förhållningssätt till resursutnyttjandet. Här har Lejonfastigheter redan tagit viktiga steg och öppnat en återvinningshubb samt genomfört en återbruksinventering på gamla Kungsbergsskolan. En fortlöpande diskussion handlar om olika byggmaterial, till exempel trä kontra betong. Lejonfastigheter bygger för att våra hus ska stå i minst hundra år, och därför är det viktigt att utgå från ett livscykelperspektiv när vi utreder en framtida fastighets klimatpåverkan.

### Ökande efterfrågan på samhällsfastigheter

Tack vare senare års flyttströmmar och demografiska förändringar upplever vi stor efterfrågan på skolor, förskolor och andra samhällsfastigheter – såväl nationellt som hos oss i Linköping. Nya fastigheter behöver utvecklas för såväl nya områden som för innerstadsmiljöer, samtidigt som det äldre fastighetsbeståndet behöver anpassas eller byggas om för att lokalerna ska kunna matcha nya behov och arbetsätt under många år framöver. Lejonfastigheters ledande roll i planeringen av kommunens lokalförsörjning är viktig i en växande stad som Linköping.



Förskola Honnörsgatan



# 03

## *För Linköping & våra kunder*

Att leverera samhällsfastigheter till Linköpings kommun, och därmed till kommunens alla invånare, är det vi brinner för på Lejonfastigheter. Vårt uppdrag engagerar hela bolaget, och det är vår fastighetsfunktion som går i täten för arbetet.

### **Våra hus bygger Linköping**

Linköping förändras samtidigt som fastigheter består och nya kommer till. Att koppla demografisk utveckling och stadens tillväxt till kommunens lokalföröpfjningsplaner behövs för att kunna erbjuda rätt lokaler till rätt verksamhet i en föränderlig verklighet. Här spelar Lejonfastigheter en långsiktig viktig roll i att ansvara för kommunens lokalföröpfjning och vara ett expertstöd för kommunen

i framtagningen av lokalföröpfjningsplaner. När planerna sedan förverkligas ser vi till att lokalerna är och förblir optimala för sitt ändamål, även när ändamålen förändras.

I Lejonfastigheters fastighetsportfölj finns det 241 samhällsfastigheter som vi äger, förvaltar och hyr ut. Därtill ansvarar vi för in- och uthyrningen av lokaler från andra fastighetsägare, med över



tusen lokalhyresavtal. Sedan 2020 kanaliseras all uthyrning av kommunala verksamhetslokaler via oss på Lejonfastigheter. Långsiktigt kommer det

att innebära planerings- och effektivitetsvinster för kommunen, och rätt lokalmässiga förutsättningar för god kommunal service till Linköpingsborna.

### Pågående utvecklingsprojekt i ett tidigt skede

| Fastighet   | Typ av verksamhet  |
|---|--|
| Del av Johannelund 1:1/Tornväktaren 4, Älgvägen/Vistvägen | Vårdboende med demensinriktning                                      |
| Del av Ramshäll 1:1, Ramstorpsgatan                       | Förskola för 120 barn  |
| Kungsbergsskolan 2, Tannefors                             | Högstadieskola för 900 elever, särskola för 75 elever, idrottshallar |
| Del av Sockenmarken 1:158, Stora Sjögestad                | Förskola för 120 barn  |
| Ellipsen 7, Föreningsgatan 19                             | Förskola för 120 barn  |
| Del av Ullstämman 5:8, området Skogsvallen                | Förskola för 120 barn  |
| Egypten 15, Drottninggatan 45                             | Ombyggnad av kontorslokaler  |
| Del av Malmskogen 10:1                                    | Förskola för 120 barn  |
| Del av Smedstad 1:4, Berga äng                            | Skola för 350 elever   |
| Ljushuvudet 2, Bäcksolan                                  | Förskola, skola, idrottshall, äldreboende                            |

### Alla kompetenser, bred samverkan för utveckling

I Lejonfastigheter finns alla specialistkompetenser som behövs för att långsiktigt säkra tillgången på ändamålsenliga samhällsfastigheter i Linköpings kommun – från det strategiska arbetet med lokal-försörjningsplaner till anpassningar av befintliga fastigheter och produktion av nya. På övergripande nivå är vi organiserade i fem funktioner: *Verksam-*

*hetsutveckling & IT, Ekonomi & Finans, HR, Fastighet samt Hållbarhet, Inköp, Kommunikation.* Därtill finns en egen funktion för projektet *Nya simhallen*. Alla funktioner och kompetenser är lika viktiga för helheten. Sett till antal medarbetare är Fastighet störst och denna funktion delas i sin tur in i enheterna *Fastighetsutveckling, Projekt, Fastighetsförvaltning, Drift, samt Underhåll & Teknik.* Hos oss finns även specialister inom exempelvis el, energi och VVS.

Vi arbetar mycket nära vår kund och uppdragsgivare, Linköping kommun och dess förvaltningar, samt verksamheterna som finns i våra fastigheter.



*Bred samverkan för utveckling.* Vi arbetar mycket nära vår kund och uppdragsgivare, Linköping kommun och dess förvaltningar, samt verksamheterna som finns i våra fastigheter. I detta sammanhang samverkar vi också med övriga fastighetsbolag som utvecklar Linköping, inte minst våra koncernsysterbolag. Inom ramen för vårt klimatarbete driver vi projekt tillsammans med bl.a. LiU, och 2021 inledde vi ett strategiskt arbete mot våra nya klimatmål som även kommer att involvera leverantörer och samarbetspartners. Vi deltar också aktivt i olika regionala och nationella nätverk och branschorganisationer.

### **Vårt integrerade arbetssätt möjliggör hållbara projekt**

I Lejonfastigheter sluter alla funktioner och kompetenser upp kring varje fastighetsprojekt. Genom vårt integrerade arbetssätt kan vi optimera projektförloppet, säkerställa hållbarhet och kvalitet i varje led och på bästa sätt skapa långsiktig nytta för Linköping och för våra kunder.

*Lokalförsörjningsplaner.* På planstadiet arbetar vi proaktivt med Linköpings kommun för att ta fram långsiktiga lokalförsörjningsplaner för både nya och befintliga områden. Att vi bevakar detaljplaner och deltar i detaljplanearbete är värdefullt för att kunna bedöma framtida behov av samhällsfastigheter. Här är det även viktigt att samordna olika förvaltnings lokalförsörjningsplaner så att exempelvis ny skola och idrottshall i ett område byggs i rätt ordning.

*Nytt projekt.* När kommunens förvaltningar sedan beställer projekt av oss, till exempel en nyproduktion av en skola, involverar vi flera olika kompetenser tidigt i projektutvecklingen. Projektutvecklare, byggprojektledare, inköp och ekonomi ingår naturligt, liksom hållbarhetsstrategier som tidigt kommer in i projekten med tanke på energibesparande åtgärder och klimatanpassningar. Kommunens förfrågan analyseras, tillståndsfrågor hanteras, skisser utvecklas, ritningar och kalkyler tas fram. Efter taget investeringsbeslut är det dags för inköp att upphandla entreprenörer och kontrollera att de följer våra policies, och när processen är klar vidtar byggnation under vår projektledning. Säkerhets- och arbetsmiljöfrågor på byggarbetsplatsen kontrolleras av vår hållbarhetssamordnare under byggtiden.

*Fler strategiska funktioner.* Lejonfastigheters integrerade och digitaliserade arbetssätt förutsätter utbildade medarbetare, effektiv IT-infrastruktur och en nytänkande företagskultur. Här spelar funktionerna



HR samt Verksamhetsutveckling & IT en viktig roll både i och vid sidan av fastighetsprojekten. Tidigt under projektet kopplas också våra kommunikatörer in, så att projektet får berättigat utrymme i såväl interna som externa kommunikationskanaler – redan från start.

*Cirkeln sluts.* Vid byggtidens slut lämnas fastigheten över till fastighetsförvaltning och drift. Vår fastighetsförvaltning ansvarar för både våra egenägda fastigheter och för lokaler som vi hyr in från andra fastighetsägare. Fastighetsförvaltaren fungerar som värd för verksamhetskunderna och ansvarar för drift- och underhållsplanering för våra egna fastigheter. Driftenheten i sin tur ser till att vardagen fungerar för alla som använder och vistas i våra hus och lokaler. Vår driftenhet är en ren beställarorganisation som med hjälp av inköpsfunktionen handlar upp driftleverantörer för såväl byggnad som mark. Underhållsenheten, till sist, brinner för att vårda och utveckla husen som finns och på så sätt skapa långsiktigt värde för kommunen, verksamheterna och Linköpingsborna. De erfarenheter och kunskaper som finns i förvaltar-, drift- och underhållsledet på Lejonfastigheter tas tillvara i varje projekt. På så sätt sluts cirkeln, och tack vare vårt förvaltarperspektiv på nyproduktionen kan vi tillsammans, alla kompetenser samlade, skapa de långsiktigt bästa och mest hållbara lokallösningarna för Linköpings kommun.

## Pågående nyproduktion

| Fastighet/läge               | Ändamål                          | Projektkostnad, Mkr | Beräknad slutförd | Miljöbyggnad Silver |
|------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Vreta Kloster skola, Berg    | Ny- och ombyggnation grundskola  | 109                 | 2024              | Ja                  |
| Vidingsjöskolan, Vidingsjö   | Ombyggnation grundskola          | 107                 | 2023              | Ja                  |
| Linghemsskolan, Linghem      | Ombyggnation grundskola          | 90                  | 2022              | Nej                 |
| Blästadskolan, Ekholmen      | Ny- och ombyggnation grundskola  | 77                  | 2024              | Ja                  |
| Ellen Keys gata, Ryd         | Nybyggnation förskola och matsal | 54                  | 2023              | Ja                  |
| Berzeliuskolan, Vasastaden   | Nybyggnation förskola            | 53                  | 2022              | Ja                  |
| Lärdomsgatan, Valla          | Nybyggnation förskola            | 53                  | 2024              | Ja                  |
| Nykil skola, Nykil           | Nybyggnation grundskola          | 50                  | 2022              | Ja                  |
| Honnörsgatan, Södra Ekkällan | Nybyggnation förskola            | 40                  | 2022              | Ja                  |
| Fridtunaskolan, Valla        | Ny- och ombyggnation grundskola  | 39                  | 2022              | Nej                 |
| Bläeldsbågen, Sturefors      | Nybyggnation förskola            | 30                  | 2022              | Ja                  |
| Vist skola, Sturefors        | Ombyggnation grundskola          | 24                  | 2022              | Nej                 |
| Brandliljegatan, Harvestad   | Nybyggnation gruppbofastad       | 21                  | 2022              | Ja                  |
| Morellvägen, Sturefors       | Nybyggnation gruppbofastad       | 21                  | 2022              | Ja                  |
| Ulleviskolan, Skäggetorp     | Ombyggnation grundskola          | 21                  | 2022              | Nej                 |
| Nya Vasahallen, Vasastaden   | Nybyggnation idrottshall         | 124                 | *                 | Nej                 |
| Tinnerbäcksbadet             | Nybyggnation simhall             | **                  | 2022              | Ja                  |

\* Projektets slutdatum uppskjutet på grund av att bygglov har överklagats.

\*\* Nya simhallen Tinnerbäcksbadet: Byggs på uppdrag av fastighetsägaren Linköpings kommun och ingår inte i Lejonfastigheter AB.

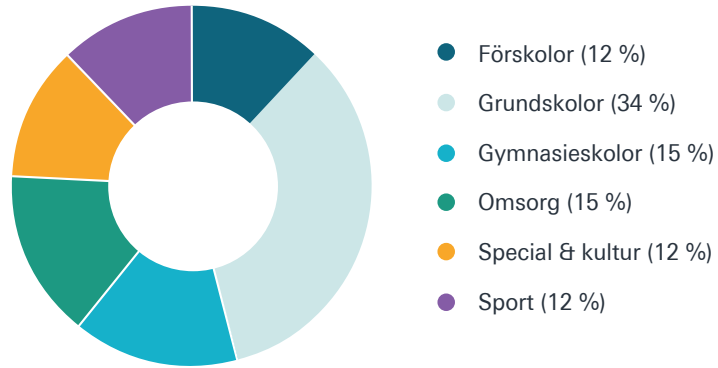
## Avslutad nyproduktion

| Fastighet/läge             | Ändamål   | Projektkostnad, Mkr | Beräknad slutförd | Miljöbyggnad Silver |
|----------------------------|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| Färgeriet, Ebbepark        | Nybyggnation grundskola och kontor                            | 366                 | 2021              | Ja                  |
| Ånestadsskolan, Vimanshäll | Ny- och ombyggnation grundskola                               | 101                 | 2021              | Nej                 |
| Stureforshallen, Sturefors | Nybyggnation idrottshall, bibliotek och matsal vid Vist skola | 54                  | 2021              | Nej                 |
| Björnbärsvägen, Sturefors  | Nybyggnation förskola   | 49                  | 2021              | Nej                 |
| Kvinnebyskolan, Hjulsbro   | Ombyggnation grundskola                                       | 34                  | 2021              | Nej                 |
| Katedralskolan, Vasastaden | Ombyggnation grundskola                                       | 34                  | 2021              | Nej                 |

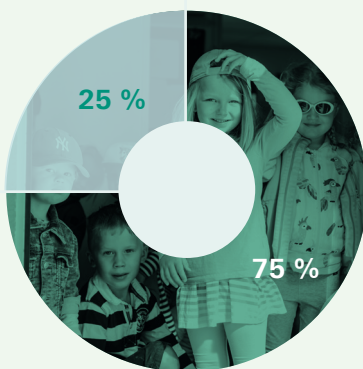
## Större underhållsprojekt under året

| Fastighet               | Åtgärd                                     | Projektkostnad, Mkr |
|-------------------------|--|---------------------|
| Ljungsbro skola         | Renovering och modernisering               | 12                  |
| Linköpings sporthall    | Ventilation, styrning, värme och belysning | 7                   |
| Ekholmsskolan           | Renovering och anpassningar                | 7                   |
| Arbis                   | Renovering                                 | 6                   |
| Slaka skola             | Bergvärme                                  | 6                   |
| Skola, Fårhagsvägen 140 | Renovering och anpassningar                | 6                   |

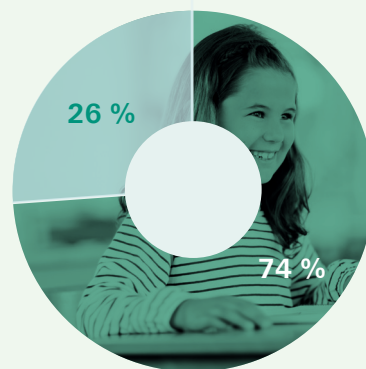
### Bruksarea fördelad på typ av lokaler



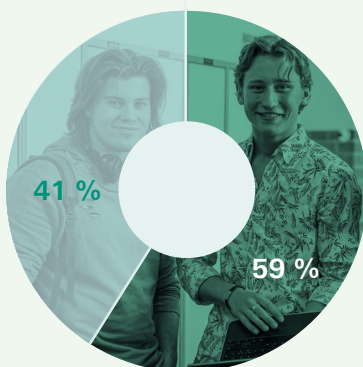
### Andel barn i förskola



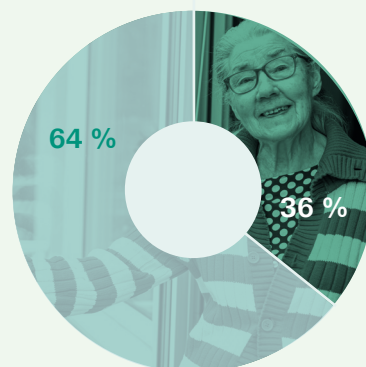
### Andel elever i grundskola



### Andel elever i gymnasieskola



### Andel boende i omsorgshus



● Övriga fastighetsägare

● Lejonfastigheter



# 04

## *För våra medarbetare*

På Lejonfastigheter ägnar vi oss åt samhällsfastigheter. Hus som är viktiga för alla som bor i Linköping. Att genom vårt arbete göra samhällsnytta är en stark drivkraft i vår organisation. Hos oss är varje medarbetare betydelsefull för att skapa framgång i vårt uppdrag.

### **Ett arbete med mål och mening**

En väldigt fin trend är att många väljer att söka jobb där man får använda sin kompetens för att bidra till samhällsnytta. Det märker vi tydligt på Lejonfastigheter, och det sporrar oss att ständigt utveckla oss som arbetsgivare och som arbetsplats. Att kunna erbjuda intressanta och meningsfulla jobb i en miljö som upplevs positiv och utvecklande behövs för att vi ska kunna rekrytera

och behålla rätt kompetens. Därför lägger vi stor vikt vid att tillsammans bygga en företagskultur där människor trivs och vill bli sitt bästa jag, tillsammans. En företagskultur där vi knyter samman alla delar – vårt uppdrag, vår värdegrund, vår vision och våra mål. En företagskultur som är öppen och inkluderande, med stark teamkänsla och gemenskap.



### Bästa medarbetarbetyget hittills!

Vid 2021 års medarbetarundersökning enligt Great Place To Work nådde Lejonfastigheter en milstolpe. Vi noterade medarbetarindex 80 (78), vårt högsta sedan mätningarna startade. Resultatet innebär att målet för 2022 infriades ett år tidigare än planerat, trots rådande pandemi. Ökningen syntes i alla områden som undersökningen berör – trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Undersökningen hjälpte oss även att identifiera områden där vi har potential att utvecklas, främst kopplat till kommunikation och dialog. Där vill vi stärka oss ännu mer.

Liksom föregående år certifierades vi även

# 2021

som en Great Place to Work-arbetsplats

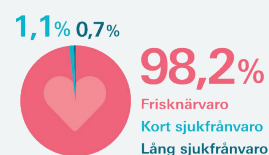
### Anställda



### Åldersfördelning



### Frisknärvaro



Statistik vid årets slut

## Medarbetarresan tar oss framåt

De senaste två åren har Lejonfastigheters uppdrag blivit större. Vi har fått utökade ansvarsområden och tar helhetsansvar för kommunens lokalförsörjning på både kort och lång sikt. Att medarbetarna trivs och är engagerade är en förutsättning för nöjda kunder och framgång i vårt uppdrag. Hos oss är hållbart ledarskap och självledarskap en självklar del av företagets hållbarhetsarbete – allt hänger ihop.

## Vår företagskultur

*Dialog är nyckeln i vår vardag* och grundläggande i Medarbetarresan. Vi har alla ett ansvar för att förmedla och uppfylla förväntningar kopplat till våra roller och ansvarsområden. Genom att stärka vår förmåga att kommunicera kring förväntningar, stärker vi också förutsättningarna att möta kundernas behov. Att vara trygg i sin roll och förstå helheten främjar lust och motivation i arbetet. Därför knyter vi ihop alla delar i vårt medarbetarprogram – uppdraget och ambitionerna, värdegrunden och visionen, och hur vi ska jobba i det dagliga för att nå våra mål.

## Ett flexibelt arbetsliv

Ett flexibelt arbetsliv handlar om att fortsätta bygga en arbetsplats med människan i fokus oavsett om vi ses fysiskt eller arbetar på distans. Genom tillitsfullt ledarskap och engagerat självledarskap formar vi tillsammans en flexibel arbetsmiljö där alla kan prestera, utvecklas, trivas och må bra.

*Vårt aktivitetsbaserade kontor* syftar till att stimulera rörelse, fokus, variation, kreativitet och informella möten mellan medarbetare. Därför är kontoret zonindelad och fritt från egna arbetsplatser. Det gör att medarbetaren har möjlighet att välja den zon – aktiv, mellan eller tyst – som för dagen passar bäst beroende på arbetsuppgifter och individuella behov.

*Vårt aktivitetsbaserade arbetssätt heter "Workflow"* och är en strategisk satsning på att stärka självledarskapet hos varje medarbetare. Utbildningarna i Workflow hjälper oss att hitta fokus och prioritera bättre i vårt arbete, där vi lär oss hantera digitala verktyg och utveckla ett digitalt arbetssätt. Målet är att arbeta mer effektivt och samtidigt må bättre och skapa balans under arbetsdagen.



### En inkluderande arbetsplats

Lejonfastigheter ska vara ett starkt arbetsgivarvarumärke och en attraktiv arbetsplats som välkomnar och inkluderar alla. Därför arbetar vi med likabehandlingsfrågor för att proaktivt motarbeta diskriminering och kränkande särbehandling. Allt utifrån de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning samt ålder.

Genom att följa lagkrav och skapa samsyn i Lejonfastigheter kring likabehandling vill vi lägga grunden till en trygg, inkluderande och tillitsfull arbetsmiljö.

Workshopen "Växthuset" genomfördes hösten 2021 i tvärfunktionella grupper med alla Lejonfastigheters medarbetare. Konceptet Växthuset är framtaget av Diskrimineringsombudsmannen DO och syftar till att öka kompetensen om likabehandling på arbetsplatsen. Genom våra workshops har det kommit fram många bra aktiviteter till vår likabehandlingsplan.

### Att leva vår värdegrund

Den tredje delen i Medarbetarresan, *Att leva vår värdegrund*, inleds 2022. Att på djupet implementera och stärka värderingarna hos medarbetarna är en central del av den övergripande strategin för att tillgodose ägardirektiven och nå våra uppsatta mål. Här är värderingarna grundläggande för att hjälpa oss ta beslut och vägleda våra förhållningssätt i vardagen. Med arbetet vill vi öka stoltheten och förstärka goda beteenden genom att skapa samsyn kring vad värderingarna – att vara lyhörda, nytänkande och långsiktiga – innebär för oss i verkligheten. Ett värderingsstyrt ledarskap och medarbetarskap bidrar till lust och motivation i arbetet och hjälper oss skapa framgång i vårt uppdrag.

### Mål och uppföljning

Projektet Medarbetarresan följs kontinuerligt upp. Dels genom vårt kontinuerliga medarbetarprogram, dels i den årliga medarbetarundersökningen där resultatet jämförs med måltal i bolagets ägardirektiv. Utöver detta mäter vi och följer upp vårt varumärke och arbetsgivarvarumärke samt gör en årlig arbetsmiljö- och hälsoprofil.



Workshopen "Växthuset"  
genomfördes hösten

**2021**

i tvärfunktionella grupper  
med alla Lejonfastigheters  
medarbetare





# 05

## *För en hållbar framtid*

Som samhällsbyggare och aktör i fastighetsbranschen har vi ett stort ansvar för vår påverkan – socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Därför arbetar vi systematiskt med hållbarhet i allt vi gör. 2021 satte vi nytt klimatmål och ny klimatstrategi. Ett viktigt avstamp för en hållbar framtid.

### **Helhetsperspektiv på hållbarhet**

För oss på Lejonfastigheter är det självklart att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Därför har vi som mål att driva Lejonfastigheter på ett hållbart sätt, där hållbarhetsfrågorna är integrerade i vår verksamhet. Det innebär att vi analyserar och tar ansvar för affärsmöjligheter och risker i hela vår värdekedja – från klimat och miljö till affäretik, antikorrupktion, mänskliga rättigheter

och mångfald. Vi ansvarar för Linköpings viktigaste hus, och det är ett ansvar som vi gärna tar.

### **Intressentdialog och väsentlighetsanalys**

#### **Uppdaterad väsentlighetsanalys**

En större genomlysning av vårt hållbarhetsarbete genomfördes 2019 och utmynnade i en väsentlighetsanalys. Processen inleddes med en extern och intern

kartläggning som resulterade i en bruttolista med hållbarhetsfrågor som är väsentliga för vår verksamhet.






Listan validerades genom intressentdialoger med intressegrupperna medarbetare, avtalskunder, verksamhetskunder, ägare och leverantörer. Hållbarhetsfrågorna prioriterades sedan av chefsgruppen utifrån ekonomisk, miljömässig och social påverkan på verksamheten. Den beslutade väsentlighetsanalysen presenterades i en matris med sju väsentliga hållbarhetsområden som har gällt sedan 2019.

En översyn av väsentlighetsanalysen genomfördes 2021 med hänsyn till omvärldstrender och nya regelverkskrav, samt genom intervjuer med utvalda intressenter.

*Intervjuer 2021.* Utöver den löpande dialogen med våra intressenter genomfördes ett antal intervjuer under 2021 med nyckelintressenter från olika intressentgrupper. Syftena var att identifiera Lejonfastigheters viktigaste hållbarhetsfrågor, förväntningar och krav på företagets hållbarhetsarbete idag och hur dessa kommer att förändras över tid. Vidare ställdes frågor om pandemin påverkat synen på vilka hållbarhetsområden som är viktigast för Lejonfastigheter att ta hänsyn till. De utvalda intervjupersonerna kom från Social- och omsorgsförvaltningen, Idrottsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, kommunens Hållbarhetsenhet samt styrelserepresentanter från Lejonfastigheters styrelse. Dessa var en del av intervjuprocessen för att kartlägga informationsbehov och förväntningar på Lejonfastigheters arbete.

## Intressentdialog

Våra prioriterade intressenter har i dialog med oss lyft fram följande områden som särskilt viktiga:

| Intressegrupp  | Viktigaste hållbarhetsområdet   | Exempel på dialog  |
|--|---|--|
|  <p>Medarbetare</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material, avfall)</li> <li>• Investeringar i förnyelsebar energi</li> <li>• Hållbara inköp och ansvar i leverantörsledet</li> <li>• Hållbart byggande</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daglig samverkan</li> <li>• Årliga utvecklingssamtal</li> <li>• Dialogsamtal</li> <li>• Tertialsvisa arbetsplatsträffar</li> <li>• Årlig medarbetarundersökning</li> <li>• Daglig information via intranät</li> </ul> |
|  <p>Avtalskund</p>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hållbart byggande</li> <li>• Lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror</li> <li>• Kundfokus</li> <li>• Samverkan och kommunikation med intressenter</li> <li>• Klimatanpassning</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daglig förvaltning</li> <li>• Förvaltningsmöte</li> <li>• Årlig intressentdialog</li> <li>• Externa webben</li> <li>• Årlig kundenkät</li> <li>• Års- och hållbarhetsredovisning</li> </ul>                           |
|  <p>Verksamhetskund</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material, avfall)</li> <li>• Investeringar i återvunnen och förnyelsebar energi</li> <li>• Ledande och samverkande aktör för minskad klimatpåverkan</li> <li>• Säkerhet och hälsa för kunder</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daglig förvaltning</li> <li>• Externa webben</li> <li>• Års- och hållbarhetsredovisning</li> </ul>  |
|  <p>Ägare</p>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material, avfall)</li> <li>• Stabil och attraktiv arbetsgivare där medarbetare växer och utvecklas</li> <li>• Samverkan och kommunikation med intressenter</li> <li>• Klimatanpassning</li> <li>• Ledande och samverkande aktör för minskad klimatpåverkan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsstämman</li> <li>• Ågardialog</li> <li>• Ågardirektiv</li> <li>• Års- och hållbarhetsredovisning</li> </ul>  |
|  <p>Leverantör</p>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hållbart byggande</li> <li>• Hållbara inköp och ansvar i leverantörsledet</li> <li>• Hållbar och långsiktig lönsamhet</li> <li>• Ledande och samverkande aktör för minskad klimatpåverkan</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daglig samverkan i olika projekt samt i förvaltningen</li> <li>• Upphandlingar</li> <li>• Projekt- och förvaltarmöten</li> <li>• Självutvärderingsenkät</li> </ul>  |

### Våra väsentliga hållbarhetsområden

Resultatet av vår väsentlighetsanalys bekräftar att vi fokuserar på rätt hållbarhetsfrågor. De hållbarhetsfrågor som uppfattades som viktiga år 2019 är av ännu större vikt nu, vilket presenteras i väsentlighetsmatrisen. Hållbarhetsområden som Lejonfastigheters chefsgrupp har valt att prioritera ytterligare i jämförelse med föregående analys är klimatanpassning, ledande och samverkande aktör för minskad klimatpåverkan, hälsa och säkerhet för våra kunder samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Vi har tydliggjort våra hållbarhetsområden och samtidigt tagit bort fyra områden som vi bedömer är *verktyg och förutsättningar* för att vi ska kunna arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling inom

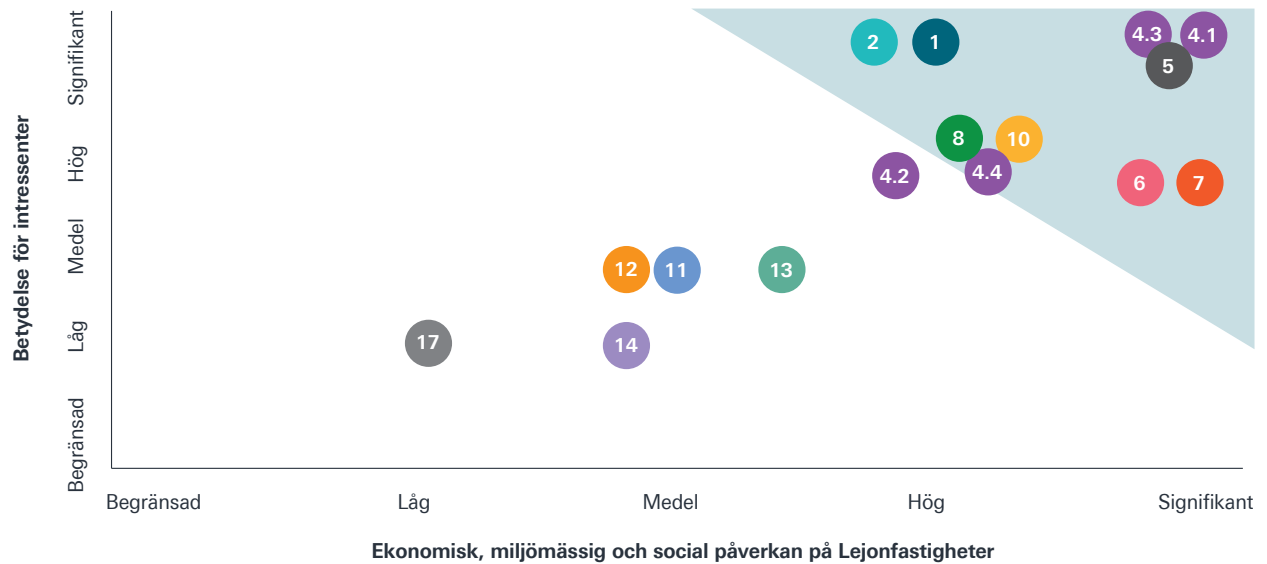
företaget. Dessa områden är kommunikation med våra intressenter, transparens, ny teknik och innovation samt långsiktig lönsamhet. Vi har även delat upp hållbarhetsområdet "Effektiv resursanvändning" till fyra separata delområden; Energi, Vatten, Material (cirkularitet) samt Avfall. De föreslagna uppdateringarna av väsentlighetsanalysen diskuterades och beslutades i chefsgrupp i november 2021.

Utifrån väsentlighetsanalysen har chefsgruppen på Lejonfastigheter valt att prioritera 10 hållbarhetsområden som särskilt väsentliga för Lejonfastigheter, (läs mer sida 89, avsnitt 9) för information om hur Lejonfastigheter arbetar med styrning och resultatuppföljning för dessa områden.



## Lejonfastigheters väsentlighetsmatrix

Nedan presenteras en sammanställning av de slutsatser kring väsentlighetsmatrisen som Lejonfastigheter beslutade utifrån diskussioner i chefsgruppen.



### Väsentligt hållbarhetsområde

- |     |   |    |  |
|-----|---|----|--|
| 1   | Investeringar i förnyelsebar och återvunnen energi                    | 7  | Hållbart leverantörsled fritt från korruption              |
| 2   | Hållbart byggande inklusive giftfria miljöer                          | 8  | Säkerhet och hälsa för kunder                              |
| 4.1 | Effektiv resursanvändning - Energi                                    | 10 | Klimatanpassning   |
| 4.2 | Effektiv resursanvändning - Vatten                                    | 11 | Hållbar stadsplanering och skapa attraktiva lokalsamhällen |
| 4.3 | Effektiv resursanvändning - Material                                  | 12 | Mångfald, jämställdhet och lika möjligheter                |
| 4.4 | Effektiv resursanvändning - Avfall                                    | 13 | Lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror       |
| 5   | Ledande och samverkande aktör för minskad klimatpåverkan              | 14 | Goda pedagogiska inomhus- och utomhusmiljöer               |
| 6   | Stabil och attraktiv arbetsgivare där medarbetare utvecklas och växer | 17 | Biologisk mångfald och ekosystemtjänster                   |

\* Det gråblåmarkerade området avser de hållbarhetsfrågor som prioriterats som fokusområden

## Minskad klimatpåverkan

Lejonfastigheter arbetar målinriktat med att minimera våra klimatpåverkande utsläpp, som en del av Linköpings kommuns ambition att bli koldioxidneutral år 2025. Vi arbetar i enlighet med kommunkoncernens handlingsplan för ett koldioxidneutralt Linköping som avser 2021–2023 med utblick mot 2025.

Vi mäter klimatpåverkan från våra fastigheters energianvändning i förvaltningsskedet, samt de utsläpp vi bidrar till när vår personal reser i tjänsten. Utsläppen följs upp och redovisas för Lejonfastigheters företagsledning varje tertial samt på årsbasis.

Klimatberäkningarna utgår delvis från GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol, en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp), som är den mest använda redovisningsstandarden för företag och organisationers utsläpp. För energianvändningen i våra fastigheter används icke normalårskorrigerad data. I personalens

resor inkluderas resor som görs med bilar som leasas av Lejonfastigheter, resor som bokas av resebyrå, resor som görs via bilpool samt resor med privatbilar i tjänsten. Redovisade värden räknas om till utsläpp av växthusgaser CO<sub>2</sub>e med hjälp av utsläppsfaktorer för respektive utsläppskälla.

## Resultat klimatpåverkan 2021

Vår totala mängd utsläpp under 2021 har ökat med 8,2 procent (1 550 ton CO<sub>2</sub>e) jämfört med året innan. Målet var satt till en minskning av våra utsläpp med 3,5 procent. Orsaken till ökningen var väntad då förra året var ett år präglad av pandemin. Ökningen förklaras med att klimatpåverkan från 2020 var ovanligt låg på grund av lägre beläggning i många av våra fastigheter samt en ovanligt hög årsmedeltemperatur. Under 2021 har både beläggning och årsmedeltemperatur varit på mer normala nivåer. Om vi däremot jämför vårt resultat 2021 med året 2019 ser vi att vi har minskat våra klimatutsläpp med 1 procent, som till största delen beror av ett effektivt och målmedvetet energiarbete.



Lejonfastigheter arbetar med att minimera våra klimatpåverkande utsläpp, som en del av Linköpings kommuns ambition att bli koldioxidneutral år

**2025**

## Nytt klimatmål och vägen dit

Under 2021 satte vi ett nytt klimatmål för Lejonfastigheter. Målet är att minska klimatpåverkan i hela vår värdekedja (scope 1, 2, 3) med 40 procent till 2030 jämfört med 2019. Det nya klimatmålet är en del av vår affärsplan för åren 2022–2025. Till skillnad från vårt tidigare klimatmål beaktas nu utsläpp som kan knytas till inköpta produkter och material i våra bygg- och renoveringsprojekt – exempelvis i samband med materialproduktion, materialtransporter och avfallsproduktion. Som underlag för vårt nya klimatmål använde vi klimatbokslutet för 2019.

Klimatbokslutet togs fram under hösten 2020 i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och omfattade utsläpp i scope 1, 2 och 3.

Under året har Linköpings kommun arbetat med att formulera ett klimat- och energiprogram som planeras bli officiellt i början av 2022. Vi använde även detta program samt Sveriges klimatmål om nettonollutsläpp av växthusgaser år 2045 för att formulera vårt nya klimatmål.

## Ny klimatstrategi

I samband med klimatmålsarbetet utformade vi en klimatstrategi. Den syftar till att vägleda och stötta bolaget i arbetet med att nå vårt nya klimatmål. Klimatstrategin omfattar sju fokusområden: Verk-

samhetsstyrning, Nytänkande & omvärldsbevakning, Effektiv energianvändning, Minskad klimatpåverkan från material, Minskad avfallsproduktion, Fossilfria transporter och Samverkan med intressenter. Dessa fokusområden innehåller en mängd delstrategier som alla direkt eller indirekt verkar för minskad klimatpåverkan från Lejonfastigheters verksamhet. Delstrategierna baseras på resultatet från klimatbokslutet år 2019, genomförda arbetsmöten med Lejonfastigheters specialister inom hållbarhetsområdet, framgångsfaktorer inhämtade från vetenskapliga artiklar samt färdplaner formulerade av bygg- och fastighetsbranschens samverkansinitiativ.

## Minskad klimatpåverkan

### – ett verksamhetsutvecklingsprojekt

För att säkerställa att klimatstrategin implementeras och efterlevs i Lejonfastigheters verksamhet har vi under året påbörjat ett verksamhetsutvecklingsprojekt som heter Minskad klimatpåverkan. Projektet ska driva arbetet med att implementera klimatstrategin och syftar till att skapa samsyn i verksamheten kring hur klimatmålet ska uppnås.

*Framtagning av handlingsplaner.* Våra medarbetare har erfarenhet och kompetens inom många olika områden. När vi arbetar tillsammans och ser på vårt klimatmål utifrån olika perspektiv, kommer vi att hitta de mest effektiva och fördelaktiga lösningarna för att ta oss dit. Därför påbörjade vi under



hösten en serie arbetsmöten som samlar samtliga funktioner i organisationen vid två tillfällen.

Med arbetsmötena vill vi dels öka medvetenheten och kunskapen om var våra utsläpp av växthusgaser genereras, dels arbeta fram aktivitetsförslag som styr mot vår klimatstrategi och vårt nya klimatmål. Aktivitetsförslagen ska sedan ligga till grund för arbetet med att formulera och ta fram handlingsplaner som påbörjas under våren 2022. Handlingsplanerna syftar till att skapa ett förändrat arbetssätt genom successiv integration och utveckling av klimatarbetet i hela organisationen.

*Samverkan med intressenter.* Minskad klimatpåverkan i hela vår värdekedja kräver samsyn bland våra huvudintressenter. Under hösten 2022 planerar vi att inleda dialog och samverkan med våra avtalskunder och leverantörer inom ramen för klimatstrategins fokusområde Samverkan med intressenter.

### **Innovationsbudget för minskad klimatpåverkan**

Ett av Lejonfastigheters värdeord är nytänkande. För att främja förändring och innovation för minskade klimatutsläpp har vi avsatt en särskild budget för åren 2022–2025.

Budgeten ska möjliggöra för oss att hitta nya intressanta arbetssätt, processer, material och energieffektiva lösningar som skulle kunna implementeras i våra byggprojekt. Ett forum kommer nu att upprättas inom Lejonfastigheter där uppgiften blir att besluta om vilka innovationer och lösningar som ska utredas och realiserar.

### **Minskad klimatpåverkan från material**

Enligt det klimatbokslut som Lejonfastigheter tog fram för 2019 är fjärrvärmeanvändningen i våra lokaler den största källan till klimatpåverkan. Därefter kommer utsläpp som genereras till följd av inköpta material och produkter i våra byggprojekt. Att se till klimatpåverkan från byggnader ur ett livscykelperspektiv, och även inkludera klimatpåverkan från material och produkter, har blivit alltmer angeläget för bygg- och fastighetsbranschen de senaste åren. Lagstiftningen har hittills haft stort fokus på redovisning av byggnaders klimatpåverkan vid drift men beaktar sedan den första januari 2022 även den klimatpåverkan som sker från byggprocessen (råvaruförsörjning, tillverkning av material samt transport och installationsprocesser).

Enligt Boverket (2021) står byggprocessen för drygt hälften av en byggnads klimatpåverkan under livscykeln. Gränsvärden kring maximal klimatpåverkan från byggprocessen föreslås införas 2027 där klimatpåverkan från samtliga livscykelsteg även ska redovisas. Att öka fokus på och vidta åtgärder för att utsläpp från material och produkter ska minska är en nödvändighet för att gå i linje med nuvarande och kommande lagkrav och en förutsättning för att nå vårt mål om 40 procent minskad klimatpåverkan i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3).

Källa: Boverket. 2021. Syftet med att klimatdeklarera byggnader. <https://www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/om-klimatdeklaration/syfte/>  
Hämtad: 2022-02-08.



Vårdbostad Ekhult

## Framgångsfaktorer

För minskad klimatpåverkan från byggnation.

### Smarta val

- Rätt material på rätt plats
- Lågt CO<sub>2</sub> ur ett livscykelperspektiv



### Sakta ner

- Material med lång livslängd
- Minska behov av utbyte & renovering



### Smalna av

- Minskade mängder
- Geometri & design
- God planering
- Minskat spill; måttanpassa



### Sluta resursflöden

- Återbruk
- Materialåtervinning
- Demonstrer- & separerbarhet



*Livscykelperspektiv på klimatpåverkan.* Att material och produkter som sätts in i byggnader har låg klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv är en väsentlig framgångsfaktor för att minska CO<sub>2</sub>-utsläppen. Ett viktigt steg för att få kännedom om klimatpåverkan under livscykeln är att efterfråga tredjepartsvaliderade miljövarudeklarationer (EPD:er) för material och produkter. EPD:er möjliggör direkta materialjämförelser och påskyndar marknadens omställning mot att erbjuda mer klimatsmarta material.

*Proaktiv planering och inköp.* Att smalna av resursflöden och minska mängden material som köps in genom god planering, måttanpassning och resurseffektiv design är också en framgångsfaktor för att minska klimatpåverkan. Detta bidrar även till minskade avfallsmängder och spill. Att återbruka material och produkter som redan finns, internt och på marknaden, bidrar till att resursflöden sluts. Därför är det viktigt att köpa in material som möjliggör framtida återbruk och som kan materialåtervinnas när full livslängd uppnåtts.

*Klimatsmarta materialflöden.* Idag byts mycket material ut innan den förväntade livslängden uppnåtts. Det beror ofta på att produkter och material är svåra att separera vid rivning vilket gör att det går snabbare och är billigare att byta ut större delar än nödvändigt. Att designa byggnader så att produkter och material kan demonteras, separeras och sparas för återanvändning bidrar till att sakta ner resursflödena. Att använda material som håller länge och har låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv bidrar också till att göra resursflödena långsammare.

## Återbruk av material för minskad klimatpåverkan

Ett sätt att minska klimatpåverkan från material i linje med ovanstående resonemang är att i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Våra fastigheter är våra materialbanker där det finns värdefullt material som bör bevaras eller återbrukas, både för byggnadens värde och samhällets bästa.

*Material för återbruk.* I affärsplanen för år 2021–2024 är målet att Lejonfastigheter ska minska klimatutsläppen med 30 ton CO<sub>2</sub>e per år genom att använda återbrukat material i vår fastighetsverksamhet.





För att underlätta återbruksarbetet har instruktioner tagits fram där vi beskriver vilka material vi primärt vill återbruka. Materialurvalet bygger på potentiell klimatbesparing, enkelhet avseende återbruk, hur frekvent materialet har återbrukats historiskt, samt hur vi inom företaget ska hantera systematiken inom återbruket.

### Återbrukshubb och digital marknadsplats

Våren 2021 öppnade Lejonfastigheter en egen återbrukshubb. Där sparas välbehållet byggmaterial för inomhusbruk som hämtats från våra befintliga fastigheter. Materialet som förvaras i hubben har fortfarande lång livslängd kvar och fungerar bra som alternativ till att köpa nytt. Allt material på hubben finns på vår digitala marknadsplats för att lättare överblicka vad som finns. Information om materialet samt foto är tillgängligt för våra medarbetare samt våra driftleverantörer. Marknadsplatsen är en framgångsfaktor som har ökat möjligheten att återbruka byggnadsmaterial i flertalet interna projekt. När varje produkt/material lämnat hubben för att användas någon annanstans, har nyttan av återanvändningen beräknats ur ett klimatpåverkansperspektiv och dokumenterats internt. Genom att återanvända produkter och material undviker vi nyinköp och de utsläpp av växthusgaser som sker till följd av det. Därför beräknar vi klimatpåverkan från produktion av nya produkter och material vi kunnat undvika genom återanvändning.

### Resultat av återbruket

Vi har under året undvikit utsläpp motsvarande 63 ton CO<sub>2</sub>e genom återbruk av produkter/material i

driften samt vid underhåll och andra byggprojekt. Av denna volym har 59 ton CO<sub>2</sub>e sparats genom återbruk av en paviljongbyggnad, medan resterande 4 ton CO<sub>2</sub>e summerar klimatnyttan av ett 30-tal enheter som återbrukats, till exempel lekplatsutrustning, vitvaror, skärmtak och klädförvaringar.

*En väl utförd inventering* är central för att nå mer cirkulära materialflöden i bygg- och rivningsprojekt. Under året har vi genomfört våra första återbruksinventeringar. Sådana inventeringar har gjorts inför en rivning och en ombyggnation. Under året har även mindre återbruksinventeringar gjorts inför ombyggnation av bland annat kök. Där har återbruksinventeringen gjorts i samråd med aktuell projektledare/förvaltare för att bedöma vad som ska skickas till vår återbrukshubb.

*Återbruk av tegel.* Under året har vi provtagit tegel på Kungsbergsskolan för att undersöka kvalitén på tegelstenarna och utreda om de är av sådan beskaffenhet att det är värt att återbruka dem. Arbetet fortsätter för att utreda möjligheterna att återbruka tegelfasaden på Kungsbergsskolan.

*Regional samverkan.* Vårt arbete i Återbruksnätverket Öst fortsätter. Det är en regional samverkan för kunskapsutbyte och utveckling av cirkulärt byggande. Återbruksnätverket Öst är med som projektpartner till vidareutveckling av *Centrum för Cirkulärt byggande*. Genom detta projekt får vi tillgång till kunskap, stöd och samarbetspartners.



Vi har under året undvikit utsläpp motsvarande

**63 ton**

CO<sub>2</sub>e genom återbruk av produkter/material

### Arbete för ökad produktion av förnybar energi

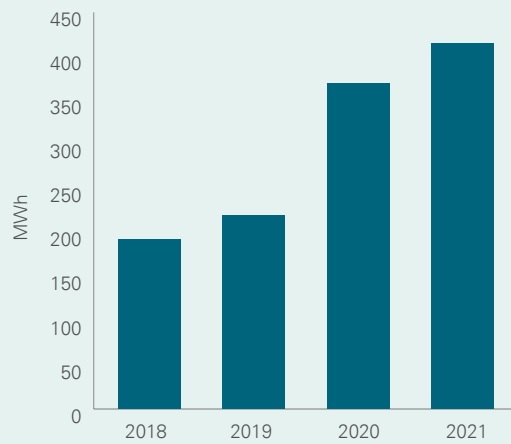
Under 2018 antog kommunfullmäktige *Solelsprogram – Program för ökad produktion av sol*. Syftet med programmet är att bidra till en ökad produktion av sol i Linköpings kommun, såväl inom den kommunala organisationen som bland privatpersoner och inom näringslivet.

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. För närvarande står våra solcellsanläggningar för 1,08 procent av vår totala elanvändning. Under 2021 producerade våra solcellsanläggningar 415 MWh/år vilket är en ökning med cirka 25 procent från föregående år. Under året driftsattes två solcellsanläggningar och vi har nu 13 solcellsanläggningar som tillsammans har en kapacitet att producera cirka 530 MWh/år.

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. 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, underhållsplaner och fastighetens i många fall låga elbehov under sommarhalvåret. Detta sammanslaget gör att det är svårt att få ekonomi i investeringarna.

Producerad sol, MWh/år



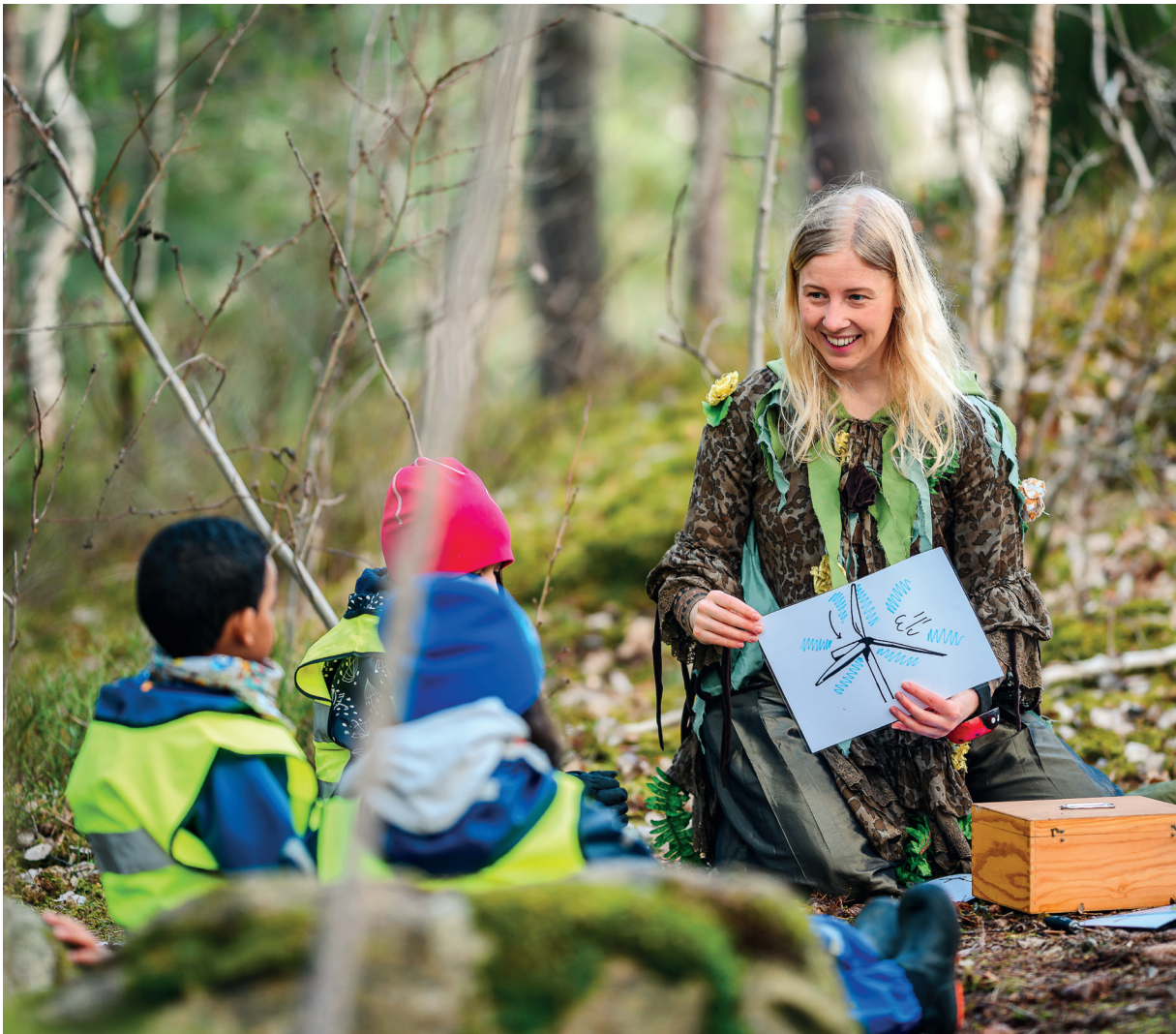
Solceller på Vasahallen

### **Elis energihjältar gör skillnad redan i förskolan**

Kunskap är nyckeln till framgångsrikt energisparande och även små insatser kan göra stor skillnad. Elis Energihjältar är ett samverkansprojekt som på ett lustfyllt och kul sätt lär de yngsta hur man sparar energi, och därmed minskar klimatpåverkan. Projektets syfte är att öka intresset för energi- och hållbarhetsfrågor och att främja kunskapsutveckling i våra förskolor. Elis Energihjältar riktar sig till barn i femårsåldern och vuxna i deras närhet. Med rätt kunskap kan alla som vistas i våra hus, små som

stora, bidra till verksamma energibesparingar och god inomhusmiljö.

*Under våren 2021* engagerades och utbildades över 80 stycken energihjältar. Projektet resulterade i att de deltagande förskolorna sparade 23 procent vatten och 3 procent el jämfört med samma period föregående år. Under våren 2022 fortsätter projektet och ytterligare 140 barn utbildas på förskolor runt om i Linköping.



### **Bästa världen får unga att tänka hållbart**

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, Lejon-

fastigheter och Kolmårdens djurpark och erbjuds till alla elever i årskurs 2, 5 och 8 i Linköpings kommun. Var och en av dessa årskurser får ett tema. I andra klass är temat vatten, i femte klass jobbar man med avfall och i åttonde klass arbetar man med energi. *Lejonfastigheter bidrar med kunskap* om de energisystem som finns omkring oss dagligen och vad vi



tillsammans kan göra för att spara energi – elever, lärare och vi som fastighetsbolag. Som en del av undervisningen i klass 8 har Lejonfastigheter tagit fram en film om ventilations- och energieffektiviseringsprojektet på Katedralskolan.

Eleverna får även tillgång till en webbsida med statistik över förbrukning av el, värme och vatten på just deras skola. Genom att titta på filmen och analysera energistatistiken kan eleverna diskutera och reflektera kring skolans energianvändning.

#### **Hållbara investeringar genom vårt gröna ramverk**

I samarbete med de övriga kommunala bolagen i Linköping har vi tagit fram ett grönt ramverk för att kunna emittera gröna obligationer. Syftet är 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. Ramverket följer Green Bond Principles och genom en tredjepartsrevidering erhöles resultatet

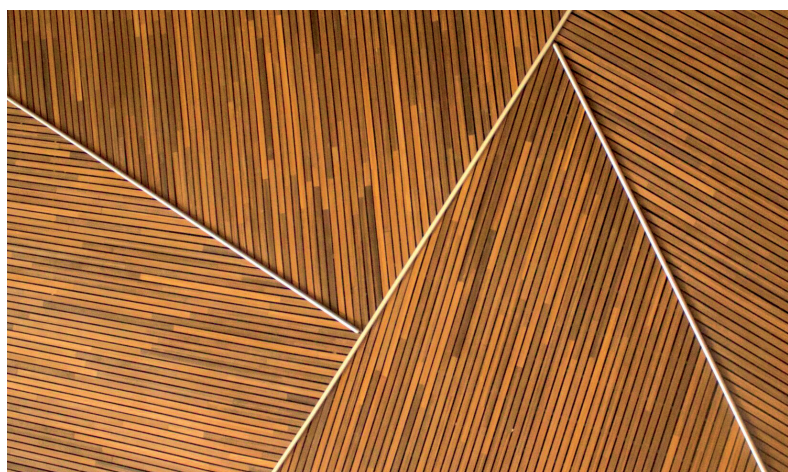
Medium Green. Inom ramverket ställs kriterier för när en tillgång ska kunna kvalificeras som grön.

Lejonfastigheter har emitterat tre gröna obligationer och har nu en total grön investeringsvolym på 600 miljoner kronor för nybyggnation, som har eller kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

#### **Policy för ökat träbyggande i Linköpings kommun**

Under året har Lejonfastigheter deltagit i arbetet med att ta fram en träbyggnadpolicy för Linköpings kommun. Policyn antogs av kommunfullmäktige i juni 2021. Syftet med policyn är att öka andelen träbyggnation av den totala byggproduktionen, med avsikten att bidra till minskad klimat- och miljöpåverkan av byggandet.

För Linköpings kommun är träbyggnad en byggnad där stommen till huvuddelen består av träbaserade material. Lejonfastigheters första projekt i trä blir en förskola i Vallastaden, som planeras stå klar år 2024.



## Effektiv resursanvändning – Energi

### Energi

Uppföljning av energianvändningen görs på alla våra fastigheter och analyseras och rapporteras månadsvis per fastighet och på bolagsnivå. Under 2021 uppdaterade vi bolagets energimål samt arbetade fram en ny version av energistrategi som löper fram till 2030. Lejonfastigheters nya energimål innebär en minskad energianvändning med 38 procent per kvadratmeter och år till år 2030 jämfört med basåret 2015.

Vi är övertygade om att nyckeln för att nå den högt uppsatta målsättningen är att internt förstärka intresset och engagemanget i frågan, vilket även faller ut i ett bredare ansvar inom organisationen. Genom att utveckla det systematiska arbetet inom energirelaterade frågor ska det på ett tydligare sätt integreras inom kärnverksamhetens ramar med förväntad ökad effektivitet.

### Energiaktiviteter genomförda 2021

Under 2021 har vi fortsatt utfört energieffektiviserande åtgärder genom främst uppgradering av tekniska system som ventilation och belysning, samt löpande driftoptimering av både befintliga och nyproducerade fastigheter. En del av arbetet har även varit fokuserat mot innovationer och utveckling. Utökad digital fastighetsautomation samt pilotprojekt inom AI-styrning av värmesystem

är exempel på utveckling som förväntas bidra till ett positivt utfall på längre sikt.

### Samverkan med kunden är viktig

En viktig del i energiarbetet är samverkan med våra avtals- och verksamhetskunder. Under 2021 påbörjade vi ett samverkansprojekt med en av våra större kunder. Tillsammans arbetar vi fram en handlingsplan avseende minimering av koldioxid där just energianvändningen är en av de prioriterade delarna. Målsättningen är att projektet ska vara vägledande för framtida samverkan mellan kunder och oss som fastighetsägare.

### Resultat år 2021

Trenden från 2019 är fortsatt positiv om vi bortser från året 2020 som var ett speciellt år med tanke på pandemin, då beläggningen i våra fastigheter var lägre än normalt vilket påverkade energianvändningen. Jämför vi årets resultat med basåret 2015 har vi minskat vår energianvändning med 20,1% men jämför vi årets resultat med föregående år ökar vi vår energianvändning med 0,6%.

Med anledning av rådande omständigheter är det svårt att bedöma värdet av de utförda energiåtgärderna i förhållande till den påverkan som återgången medfört. Vi kan konstatera att vi 2021 fortsatt redovisar en minskad energianvändning på cirka 20 procent jämfört med energianvändningen år 2015.

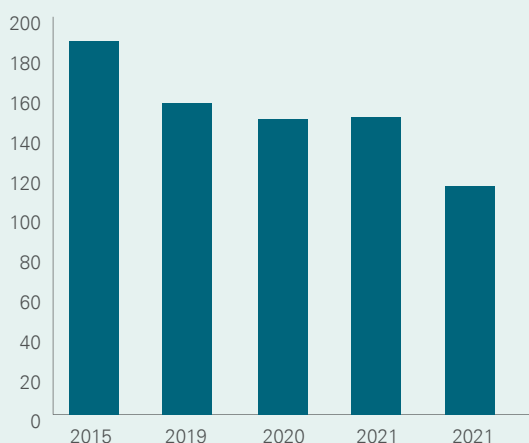
### Besök vår hemsida för liveuppdatering – så här mycket solel producerar vi nu!

Vi publicerar information om våra solcellsanläggningar och hur mycket de producerar live på vår [hemsida](#).

Jämför vi årets resultat med basåret 2015 har vi minskat vår energianvändning med

**20,1%**

### Total energianvändning per kvm



Lejonfastigheters nya energimål innebär en minskad energianvändning med 38 procent till år 2030 jämfört med basåret 2015. Ovanstående siffror är normalårskorrigerade.

## Klimatanpassning & sårbarhetsanalys

Tillsammans med kommunkoncernen har vi tagit fram Klimatanpassningsplan för Linköping 2020–2022. I planen finns åtgärder för att anpassa våra fastigheter till förändrade klimatförhållanden med exempelvis ökade temperaturer och förändrad nederbörd. 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.

*Översvämningsrisker.* 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. Dessa byggnader ligger i översvämningsområden, har entréer eller andra öppningar som är översvämningskänsliga, och har lågt placerade tekniska installationer som riskerar att skadas vid kraftiga regn. I drygt en tredjedel av alla inventerade byggnader bedöms verksamhet påverkas vid skyfall. Analysen identifierade även flera områden med hög översvämningsrisk, men där åtgärder för att leda bort regnvatten på ytan

har potential att skydda många av våra byggnader. Exempelvis i Ryd, Lambohov och Skäggetorp.

*Värmerelaterade risker.* Analysen av värmerelaterade risker pågår fortfarande. Preliminära resultat 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. Därtill finns byggnader som riskerar höga temperaturer inom- eller utomhus, eller i delar av byggnaden. Byggnader som bedömts vara sårbara för värme är i regel omgivna av hårdgjorda ytor samtidigt som de saknar svalkande uteplatser och effektiv solavskärmning. Även ventilationsystemen är dåligt anpassade för att hantera höga utomhustemperaturer. Nya byggnader är i regel bättre anpassade än äldre byggnader, men en stor andel utemiljöer för både äldre och nyare byggnader saknar träd som kan skugga ytor på gårdar och fasader.

*Åtta delrapporter.* Klimatsårbarhetsanalysen har resulterat i åtta delrapporter som beskriver klimatrisker för översvämning och höga temperaturer i alla inventerade byggnader. Under hösten 2021 genomfördes utifrån dessa delrapporter en första workshop kring översvämningsrisker med fastighetschefgruppen på Lejonfastigheter. Syftet var att diskutera klimatanpassningsåtgärder för byggnader och områden. En ytterligare workshop hålls i januari 2022. Under våren 2022 sammanställs allt material kring klimatsårbarhet och anpassning i en sammanhållen rapport som ska vägleda Lejonfastigheters fortsatta klimatanpassningsarbete.



## Ett ansvarsfullt leverantörsled

Lejonfastigheter ställer krav på och arbetar tillsammans med våra leverantörer för goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö, miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, antikorruption 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.

Vi har ett visseblåsarsystem som inte tagit emot några anmälningar. Visselblåsarsystemet finns med hänvisning i vår ansvarskod och är kopplad till kommunkoncernens visseblåsarsystem. Inga ärenden har inkommit.

### Ansvarskod för medarbetare

Lejonfastigheter har en ansvarskod för våra medarbetare och under året har vi arbetat med olika dilemman som varje funktion har diskuterat i syfte att öka kunskapen om affärsetiska frågor. Chefsgruppen har arbetat med kompetensutveckling inom området med stöd av IMM (Institutet Mot Mutor).

### Ansvarskod för leverantörer

Den ansvarskod för leverantörer Lejonfastigheter antog 2017 ligger till grund för vårt fortsatta arbete för ett hållbart leverantörsled. Koden omfattar områden som miljö, arbetsmiljö och antikorruption och bygger på FN:s allmänna förklaring om mänskliga rättigheter, FN:s Global Compact samt ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Ansvarskoden är ett juridiskt dokument som leve-

rantörer, med avtal värda över 100 000 kronor per avrop, måste förbinda sig till att efterleva.

Under år 2021 har 23 stycken upphandlingar genomförts och ansvarskoden har varit en del av dessa upphandlingar. I ansvarskoden finns det en kravställning som tydligt påtalar hur leverantören systematisk ska jobba med alla frågorna som finns i koden så att samtliga krav efterlevs. Kraven är även kopplade till leverantörens organisation och ansvarsfördelning samt leverantörens resurser för att säkerställa efterlevnad i eventuella underleverantörsled. Detta följs sedan systematiskt upp via avtalsmöten och revisioner. Våra tredjepartsrevisioner utifrån ansvarskod och KMA är stickprovsbaserade tillfällen baserade på en riskbedömning utifrån avtal, ordervärde, utmaningar eller risker. Många av våra upphandlingar tilldelas även av Lejonfastigheter AB tidigare kända samarbetspartners och det gör att riskerna redan är hanterade eller att vi i ett tidigt skede ser att leverantören har en bra styrning och kontroll på frågorna utifrån ansvarskoden.

På-plats-revisioner gör vi enligt en årlig plan utifrån ett antal kriterier såsom volym/spend, risk, omvärldsbevakning och hur strategiskt viktig en leverantör är.

Lejonfastigheter har utformat en enkät som har skickats ut strategiskt till våra leverantörer som kommer att ligga till grund för vår kommande revisionsplan. Enkäten har skickats ut till 89 leverantörer varav 57 svarade inom utsatt tid. De 89 leverantörer som tillsändes självskattningsenkäten är baserat på våra aktiva avtal över 100 000 kronor, inom områdena; ramavtal, entreprenader och direktupphandlingar.

Vi har gjort en återrevision på en leverantör som vi valde att följa upp, efter revisionen som gjordes 2019, för att säkerställa leverantörens utveckling. Leverantören har fortsatt att uppvisa brister. Lejonfastigheter har meddelat leverantören att säkerställa sin hantering för att beaktas i ett anbudsstadium då de inte efterlever våra krav. Under 2021 har inga anmälningar med misstankar om avvikelser vad gäller mänskliga rättigheter eller arbetsvillkor inkommit.



## Hållbart byggande och giffria miljöer

För Lejonfastigheter handlar hållbart byggande om att skapa en god inomhusmiljö, energieffektiva byggnader och giffria miljöer.

### Nya byggnader miljöcertifieras

Enligt beslut från 2020 ska all vår nybyggnation projekteras för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2021 pågick arbete med 15 projekt utifrån dessa krav. I januari 2021 blev Tinnerbäcksbadet först ut att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, och i maj belönades Färgeriet i Ebbepark med motsvarande certifikat.

### Uppföljning av KMA-arbetet ger resultat

Lejonfastigheters ansvarskod och hållbarhetspolicy är styrande dokument för att bygga hållbart. För varje investeringsprojekt upprättar vi specifika hållbarhetsprogram för det enskilda projektet. I våra ramavtal med entreprenörer ställer vi krav gällande kvalitet, miljö och arbetsmiljö (KMA-krav). Vår hållbarhetssamordnare genomför regelbundna uppföljningar av dessa krav, dels på projekteringsmöten och byggmöten, dels vid schemalagda KMA-avstämningar, samt vid deltagande i ronderingar och oanmälda stickprovskontroller. Fokus under 2021 har legat på det systematiska arbetet som Lejonfastigheters leverantörer förväntas upprätthålla inom KMA/Hållbarhet och utifrån nya tydligare krav i Ansvarskoden (se avsnittet "Ett ansvarsfullt leverantörsled").

Under 2021 genomfördes fem externa KMA-revisioner, samtliga i investeringsprojekt. Alla fem utfördes fysiskt på plats vilket vi ser som en viktig förutsättning för revisionens kvalitet. Utöver detta har flera stickprovskontroller och skyddsronder/KMA-ronder genomförts i syfte att säkerställa efterlevnad av krav och hitta förbättringspunkter.

Som en följd av våra revisioner ser vi tydligt att flera leverantörer till Lejonfastigheter AB har tagit stora kliv framåt genom att utveckla sitt KMA-arbete. Leverantörerna ifråga har tagit fram strukturerade dokument som tydligt redogör för kraven såväl hos oss som hos lagstiftaren, och dessa följs upp i projekten. En återkommande kommentar från våra leverantörer är att de kommer använda dessa nya kunskaper i alla sina projekt.

Nedan följer en översiktlig bild av revisionerna med en beskrivning av väsentliga avvikelser, och återkommande avvikelser som vi kan se vid våra revisioner. Återkommande punkter är kvalitetsbrister kopplade till rutiner och arbetssätt. Påtalade avvikelser håller på att hanteras i samtliga projekt, då några revisioners uppföljning spänner över årsskiftet. Samtliga KMA-revisioner har genomförts av en tredjepartsrevisor tillsammans med Lejonfastigheters hållbarhetssamordnare.

#### Förbättringspunkter från revisioner 2020

Genomgående i flera revisioner är att arbetet ur ett systematiskt perspektiv gällande KMA-frågor inte fungerar tillfredsställande. Inte sällan finns upprättade checklistor och signaturavsnitt men då de inte används blir kontrollen svår eller omöjlig.

Lejonfastigheters totalentreprenörer klarar i flera projekt inte av att redovisa att de har delgett samtliga underentreprenörer och yrkesarbetare den information som krävs för att efterleva våra KMA-krav.

Lejonfastigheters entreprenör har i flertalet reviderade projekt inte säkerställt att riskbedömningar från sina leverantörsled inkommit och att en enhetlig styrning har kunnat säkerställas.

#### Hur har vi hanterat bristerna från 2020

Entreprenörerna som fått avvikelser har fått upprätta ett åtgärdsprogram som varit avgränsat i tid och följts upp.

Kvarstår delvis då vi i flera projekt upplever att totalentreprenören har brister i sin kontroll av underentreprenörer. Följs upp regelbundet.

Lejonfastigheters entreprenör har i flertalet reviderade projekt inte säkerställt att riskbedömningar från sina leverantörsled inkommit och att en enhetlig styrning har kunnat säkerställas.

#### Förbättringspunkter från revisioner 2021

Hantering av farligt avfall utifrån den nya avfallsförordningen har i flertalet projekt varit en utmaning för våra entreprenörer.

Avvikelser enligt rutin för att säkerställa en giffri miljö är något som fortsätter att återkomma som förbättringspunkter och avvikelser.

Styrningen av underentreprenörer för att efterleva kraven utifrån KMA-kraven i entreprenaderna har fortsatt brister och avvikelser.





### **Giftfria miljöer för våra hyresgäster**

Lejonfastigheters mål är att erbjuda en giftfri miljö för våra hyresgäster. De material och ämnen vi använder ska vara fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen, vilket är särskilt viktigt då en stor del av våra fastigheter inrymmer skolor och förskolor. I det arbetet samverkar Lejonfastigheter med Linköpings kommun.

*En giftfri miljö* handlar även om att minimera risker och utsläpp vid tillverkning och hantering av byggmaterial i leverantörsleden. För att våra entreprenörer ska kunna göra medvetna materialval tar vi stöd av en materialdatabas, såväl i underhålls- och nybyggnadsprojekt som vid drift, mark- och anläggningsarbete. I databasen dokumenterar entreprenören det valda materialet på den avsedda fastigheten. Resultatet blir sundare miljöer samtidigt som vi får en materialförteckning för innehållet i fastigheterna. Vår hållbarhets-samordnare stödjer våra entreprenörer avseende materialval och dokumentation.

*Sunda Hus.* Av det material som använts i våra avslutade projekt under 2021 har 73,6 procent varit A- och B-klassade produkter i materialdatabasen

Sunda Hus, att jämföra med 77 procent 2020. Detta beror till stor del på att Sunda Hus bedömningskriterier kontinuerligt blir skarpare, varför många produkter har fått en sänkt bedömning. Vi håller ständigt frågan aktuell och fortsätter att arbeta målmedvetet med detta. Genom att hela tiden sträva efter en högre andel A- och B-klassade material i våra fastigheter hoppas vi kunna påverka marknaden att ta fram mer hållbara och giftfria material.

*Utbildningsinsatser.* För att öka andelen godkända produkter i våra fastigheter genomför vi utbildningsinsatser för våra entreprenörer, både vid nya ramavtal och löpande i investeringsprojekt. Under 2021 har våra proaktiva insatser fokuserats till våra interna processer. Syftet är att vi som beställarorganisation ska bli mer enhetliga i vårt arbete och att processerna ska vägleda varje del av vårt arbete i att välja giftfria material i alla våra inköp. Under 2022 kommer målet med en giftfri miljö att arbetas in som processtyrda mål. Under det kommande året fokuserar vi vårt arbete på att stänga projekten i tid. Detta för att säkerställa att statistiken blir korrekt och vi får en bättre styrning i våra projekt.

## Samverkan för Linköpings invånare

Lejonfastigheter bidrar till att människor trivs i Linköping genom att erbjuda trygga och funktionella miljöer. I samverkan med olika intressenter medverkar vi till meningsfulla aktiviteter för framför allt barn och ungdomar.

*Engagemang i Skäggetorp.* Lejonfastigheter deltar i Fastighetsägareföreningen i Skäggetorp, som har till syfte att erbjuda aktiviteter som ska bidra till en trygg och trivsamt stadsdel. Tillsammans med Stångåstaden, Victoria Park och Willhem har vi genom föreningen samarbetsavtal med bland annat Bollihop som ordnar olika aktiviteter såsom fotbollsskola. Föreningen har också avtal med exempelvis Röda Korset och Världens mammor. Vi delar ut stipendier till elever på Skäggetorps skolans årskurs 9, som har gjort en särskild insats under året. Totalt delade föreningen ut 40 000 kronor fördelade på fem elever.

*Ny förening i Berga.* Under året har vi arbetat med att starta upp en ny fastighetsägarförening i Berga. Planen är att den ska komma igång under

år 2022. Tillsammans med andra fastighetsägare i Berga vill vi erbjuda aktiviteter som skapa framtidstro, integration och hälsosamma livsmiljöer genom vårt samarbete för en mer attraktiv stadsdel.

*Samverkan mot segregation.* Lejonfastigheter är från och med 2021 en del av Samverkan Mot Segregation med fokus på Skäggetorp, Berga och Ryd. Arbetet bedrivs utifrån en åtgärdsplan för tvärssektoriell samverkan mellan kommunens förvaltningar. Syftet är att minska och motverka de negativa effekterna av segregation i de geografiska områdena Berga, Ryd och Skäggetorp.

*Inkluderande samarbetspartner.* Vi är samarbetspartner med ett tjugotal lokala föreningar i Linköpings kommun. Med vårt engagemang vill vi bidra till givande aktiviteter för barn och ungdomar och en positiv samhällsutveckling. Arbetet har varit extra värdefullt i år då pandemin har begränsat tillvaron för många. Vi arbetar aktivt för att våra samarbeten ska vara jämställda, jämlika och inkluderande.



Fastighetsägarföreningen  
i Skäggetorp delade ut  
stipendier till fem elever på  
sammanlagt

**40 000**  
kronor.



# 06

## *Risker*

En central del i Lejonfastigheters ansvarstagande är att hantera risker på ett balanserat sätt. Att vända risker till möjligheter är något vi eftersträvar. Här redogör vi för vår riskhantering och de väsentligaste riskerna inom tre områden – affärsmässiga, miljömässiga och sociala risker.

### **Riskhantering är en prioriterad fråga**

Genom att vi hanterar våra risker på ett balanserat sätt kan de 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.* Chefsgruppen 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 korruption har under 2021 setts över och uppdaterats.

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



Agora, Skäggetorp

*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.

### Risker, hantering och kontroll

Våra väsentligaste risker är fördelade inom tre huvudområden: affärsrelaterade risker, miljörisker och sociala risker. I översikten nedan beskriver vi riskerna och deras risknivå, och redogör för hur vi hanterar och kontrollerar var och en.






### Risk










|                            |                  |           |                                   |                |                    |
|----------------------------|------------------|-----------|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| Oerhört stor (katastrofal) |                  |           |                                   |                |                    |
| Mycket stor                | 3, 19, 21        |           | 11, 15                            | 1              |                    |
| Stor                       | 9                | 4, 12, 20 | 2, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 16, 17, 18 |                |                    |
| Måttlig                    |                  | 13        |                                   |                |                    |
| Liten                      |                  |           |                                   |                |                    |
|                            | Mycket osannolik | Osannolik | Sannolik                          | Högst sannolik | Nästan säker       |
|                            |                  |           |                                   |                | <b>Sannolikhet</b> |

| Risk | Beskrivning | Hantering och kontroll | Riskenivå |
|------|-------------|------------------------|-----------|
|------|-------------|------------------------|-----------|

### AFFÄRSRELATERADE RISKER

#### Affärsrelaterade risker härrör från händelser i vår omvärld och i vår organisation.

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 1. Risk för kostsamma skador pga förändringar i klimatet. Risk för översvämning och höga temperaturer.                    | Våra fastigheter är en mycket värdefull tillgång. Förändrade klimatförhållanden kan medföra förändrade väderleksmönster och vi behöver förebygga kostsamma skador.                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi deltar i forskningsprojekt om klimatsårbarhet och anpassning med Linköpings universitet.</li> <li>• Vi har genomfört en sårbarhetsanalys för alla fastigheter i samverkan med Linköpings universitet.</li> <li>• Vi har genomfört klimatanpassningsinventeringar på de mest sårbara fastigheterna.</li> <li>• Vi följer vår klimatanpassningsplan (2020-2022).</li> </ul>   |  <p>Hög</p>      |
| 2. Risk för sjunkande marknadsvärde på fastigheterna.   | En marknadsnedgång skulle innebära att fastigheternas värde sjunker.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Med en stark balansräkning och hög kreditrating klarar vi en eventuell marknadsnedgång.</li> <li>• Vårt marknadsvärde har ökat med 15 % från 2020-12-31 till 2021-12-31. Det beror på att avkastningskraven har gått ner ytterligare under 2021 och att våra investeringar i husen ökar fastigheternas värde. För att behålla värdet i våra fastigheter utformar vi underhållsplaner som följs upp fortlöpande.</li> </ul>   |  <p>Mellan</p>   |
| 3. Risk för minskat förtroende hos ägare, kunder och i andra samarbeten.  | Lejonfastigheter är ett allmänintresse varför det ställs höga krav på bolagets agerande. Bristande förtroende kan leda till ekonomisk skada och skada för medarbetare.                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi har byggt upp egen kompetens rörande upphandling som säkerställer att vi följer lagen om offentlig upphandling.</li> <li>• Vi är anslutna till Linköpings kommuns visseblåsarsystem där oegentligheter kan rapporteras.</li> <li>• Under året har vi följt upp vår implementering av ansvarskod för medarbetare genom case-övningar.</li> <li>• Under året har inköpsprocessen med tillhörande system utvecklats med inbyggda kontrollpunkter.</li> </ul>   |  <p>Mellan</p>   |
| 4. Risk för otillräcklig digital transformation.  | Digitaliseringen går snabbt och är svår att förutse. Den medför både möjligheter och risker i vår affär.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi prioriterar och driver våra digitaliseringsprojekt utifrån vår affärsplan, omvärldsanalys och resursbas.</li> <li>• Vi jobbar efter, följer upp och justerar vår digitala strategi.</li> <li>• Vi identifierar brister och förbättrar våra system och tjänster som en del av vår systematiska systemförvaltning.</li> <li>• Vi deltar i workshops och forum inom och utom kommunen för att byta erfarenheter och samordna digitaliseringsinitiativ – vi bedriver en aktiv omvärldsbekvakning i digitaliseringsfrågor.</li> <li>• Vi säkerställer kompetens och resurser genom både intern utbildning och externa partnerskap/leverantörsavtal inom området digital transformation.</li> </ul> |  <p>Mellan</p> |
| 5. Risk för brister på rätt kompetens, idag och i framtiden.  | Brister i kompetensförsörjningen ökar risken för felaktiga beslut samt att projekt fördröjas eller avstannar. Det utökade uppdraget ställer samtidigt krav på nya roller inom andra kompetensområden.    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi arbetar med att utveckla vårt arbetsgivarvarumärke.</li> <li>• Vi gör fortlöpande kompetenskartläggningar och utvecklar medarbetare för att hantera framtida behov.</li> <li>• Vi har förbättrat vår rekryteringsprocess.</li> <li>• Vi arbetar med att kartläggning av kompetens kopplat till befattningar för att säkerställa kompetensområden.</li> <li>• Vi arbetar med en kompetensförsörjningsplan.</li> </ul>  |  <p>Mellan</p> |
| 6. Risk för ekonomisk åtstramning inom kommunen samt ökat krav på minskade kostnader leder till minskat handlingsutrymme. | Den demografiska utvecklingen inom kommunen kan leda till minskade skatteintäkter som i sin tur kan påverka Lejonfastigheters ekonomi på sikt. Detta innebär en risk för att lokalintäkterna kan minska. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• I och med vårt utökade uppdrag som kommunens lokalförsörjare är vi tidigt delaktig i den kommunala planeringen. Det hjälper oss att ha en beredskap för eventuella åtgärder och därmed kan vi agera och anpassa oss efter nya förutsättningar.</li> </ul>  |  <p>Mellan</p> |

| Risk  | Beskrivning   | Hantering och kontroll   | Riskenivå   |
|---|---|--|---|
| 7. Korruptionsrisk, inklusive givande eller tagande av muta.                          | Bygg- och fastighetsbranschen är en högriskbransch för korruption. En realiserad risk skulle innebära skada för Lejonfastigheters anseende och för bolagets medarbetare.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vår ansvarskod för leverantörer ställer krav på hantering av korruptionsrisk.</li> <li>Vi är medlemmar i Institutet Mot Mutor som bidrar med kunskap.</li> <li>Vi har en ansvarskod för våra medarbetare rörande affäretik och intern representation.</li> <li>Vi arbetar med informationsinsatser för ökad kunskap bland medarbetarna.</li> <li>Vi arbetar med utökade kontroller för att säkra att våra underentreprenörer efterlever krav i ansvarskoden.</li> </ul>       | <br>Mellan   |
| 8. Risk att lokalförsörjningsprocessen inte efterlevs.                                | Lejonfastigheter har tagit över ansvaret för lokalförsörjningen inom kommunen. Det finns en risk att efterlevnaden av arbetssättet inte implementeras fullt ut. Detta medför ineffektivitet och ökade kostnader.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Processteam för lokalförsörjningen arbetar med att förbättra och utveckla processen.</li> <li>Anpassning av system, arbetssätt och roller sker både inom Lejonfastigheter och kommunen för att säkra efterlevnaden.</li> <li>Vi säkerställer att kostnaderna för det utökade uppdraget täcks av kommunen.</li> <li>Vi har gemensamma möten för att tydliggöra arbetssättet.</li> </ul>  | <br>Mellan   |
| 9. Refinansieringsrisk.   | Risk för att vi inte hittar finansörer för stora investeringar.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har korta- och långsiktiga kreditfaciliteter hos flera etablerade nordiska affärsbanker som säkerställer företagets finansieringsbehov.</li> </ul>   | <br>Låg      |
| 10. Ränterisk.  | Risk för ökade räntekostnader.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ränterisk hanteras genom räntebindningsstrukturer som ger den lägsta räntekostnaden i förhållande till företagets verksamhetsrisk och finansiella risk.</li> <li>Räntestrategitet genomfördes i november 2021, vald räntestrategi innebär en avvägning mellan en relativt låg förväntad räntekostnad och en riskprofil som bolaget kan hantera.</li> <li>Olika räntebindingstider medför att en ränteförändring inte får full effekt på resultatet ett enskilt år.</li> </ul> | <br>Mellan   |
| 11. Risk för höga entreprenadkostnader.   | Det höga prisläget på byggmaterial utgör en risk för höga anbudspriser, osäkerheten kring prisutvecklingen och hur marknadens aktörer kommer att agera är stor.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ramavtal handlas upp på flera år vilket säkrar en stabil och jämn utveckling inom renovering och underhållsprojekt.</li> <li>Fortsatt dialog med entreprenörer om prisläget, prissättning i anbud och hantering av stora prisförändringar under byggnation.</li> </ul>  | <br>Hög    |
| 12. Risk för utebliven leverans av ändamålsenliga lokaler vid brådskande efterfrågan. | Vakanserna i vårt bestånd är mycket få.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har i nära samverkan med vår kund utformat en gemensam lokalförsörjningsprocess för att säkra leveransen av ändamålsenliga lokaler.</li> <li>Upparbetade kontakter med marknad och leverantörer för tillfälliga lösningar.</li> </ul>  | <br>Mellan |
| 13. Risk för brister i underhållsplaneringen.   | Brister i planeringen kan leda till höga driftkostnader, att underhållet inte utförs med rätt kvalitet och i rätt tid och slutligen en missnöjd kund. Det leder även till hantering av fler oplanerade händelser.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi driver ett strukturerat åtgärdsprogram för riskkonstruktioner i hus från 1960- och 1970-talen.</li> <li>Vi kategoriserar fastigheterna för att identifiera och prioritera fastigheterna med störst underhållsbehov.</li> <li>Under året har vi haft möjlighet att göra omprioriteringar av underhållet då pandemin har gjort att flertalet fastigheter har varit tomställda.</li> <li>Alla fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Självrisken är tio basbelopp.</li> </ul>   | <br>Låg    |
| 14. Risk för utebliven projektleverans.   | Lejonfastigheter har en stor projektvolym. Många projekt är komplexa, pågår över lång tid och har många leverantörer. Felkalkyleringar, förseningar i leverans eller oförutsedda händelser kan leda till stora ekonomiska konsekvenser. Under året har materialpriserna ökat som en upplevd effekt av pandemin. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Riskbedömning görs i alla projekt.</li> <li>Uppföljning görs av beslutad kostnad, tid, omfattning och kvalitet.</li> <li>Produktionskostnadsrisk begränsas avtalsmässigt i förhållande till entreprenör och hyresgäst.</li> <li>Fortsatt dialog med entreprenörer om prisläget, prissättning i anbud och hantering av stora prisförändringar under byggnation.</li> </ul>   | <br>Mellan |
| 15. Risk för otillräcklig informationssäkerhet.                                       | Risk för intrång och allvarliga fel i vår IT-miljö.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har en strukturerad systemförvaltning.</li> <li>Vi har ett nära samarbete med våra olika IT-driftleverantörer för att säkerställa en säker IT-miljö.</li> <li>Utbildning i IT-säkerhet för medarbetare har påbörjats under 2021 och kommer att fortgå under 2022.</li> </ul>   | <br>Hög    |

| Risk                                  | Beskrivning  | Hantering och kontroll  | Riskenivå |
|---------------------------------------|--|---|-----------|
| 16. Risk för otydliga politiska krav. | De politiska besluten påverkar Lejonfastigheters verksamhet och under ett valår kan beslut både generera fördröjningar och snabba ändringar. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lejonfastigheter deltar aktivt i dialog med kommunen.</li> <li>Vi ingår i kommunledningsgruppen.</li> <li>Vi arbetar aktivt med kommunikationen inom vår lokal-försörjningsprocess för att öka förståelsen för våra olika behov och vårt gemensamma arbetssätt.</li> </ul> | Mellan    |

## MILJÖRISKER

Miljörelaterade risker omfattar alla risker i vår verksamhet som kan påverka miljön.

|  |   |  |        |
|--|---|--|--------|
| 17. Risk för användning av olämpliga material.                                   | Risk att utsätta kunder, entreprenörer och medarbetare för onödiga hälsorisker.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tydliga mål för materialanvändningen.</li> <li>Alla material och ämnen dokumenteras vid ny- och ombyggnation.</li> <li>Utbildningsinsatser i projekt och som stöd till entreprenörer.</li> </ul>  | Mellan |
| 18. Risk för otillräckliga åtgärder för att minska verksamhetens klimatpåverkan. | Hög energiförbrukning leder till ökad miljöpåverkan samt ökade kostnader. Materialanvändning vid byggnation och renovering leder till stora klimatutsläpp. Vid ökade ekonomiska krav påverkas möjligheterna att leva upp till målet om en minskad klimatpåverkan från verksamheten. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vår Hållbarhetspolicy har en tydlig ambition om en hållbar utveckling.</li> <li>Under året har nya mål antagits för minskad klimatpåverkan samt ökad energieffektivisering.</li> <li>Ett verksamhetsutvecklingsprojekt har påbörjats under året för att skapa engagemang i hela bolaget och framtagande av handlingsplaner för minskad klimatpåverkan.</li> <li>Vi satsar på installation av solceller samt byggnation av miljöbyggnader.</li> <li>Vi har upprättat en återbrukshubb för att återbruka material.</li> </ul> | Mellan |

## SOCIALA RISKER

Sociala risker omfattar alla risker som kan påverka våra medarbetares, kunders och samarbetspartners psykiska och fysiska hälsa.

|  |   |   |        |
|--|---|---|--------|
| 19. Risk för ökad skadegörelse på grund av social oro i samhället.                 | Ökad skadegörelse leder till ökade kostnader och störningar i driften samt i kundens verksamhet. Vi ska förebygga skadegörelse i och kring våra byggnader.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi deltar aktivt i fastighetsägarföreningar i särskilt utsatta områden.</li> <li>Lejonfastigheter har fått ett utökat ansvar för den yttre skadegörelsen från hyresgäst. Detta ger oss möjlighet att utföra förebyggande och begränsande åtgärder för skadegörelse.</li> <li>Vi deltar aktivt i samverkan med kommunen och övriga intressenter i staden, t ex i olika samhällsinsatser så som Fastighetsägarföreningen i Skäggetorp och i Samverkan Mot Segregation.</li> </ul>  | Mellan |
| 20. Risk för fysisk eller psykosocial skada på medarbetare och eller leverantörer. | Medarbetares och leverantörers arbetsmiljö och hälsa är en strategiskt viktig fråga. Arbetsmiljöarbetet ska minimera risken för fysisk eller psykisk skada i anslutning till Lejonfastigheters projekt och fastigheter. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi gör en medarbetarundersökning årligen enligt Great Place To Work.</li> <li>Vi har gjort flertalet riskanalyser under året, relaterat till medarbetarnas mående vid distansarbete under pandemin.</li> <li>Alla chefer och projektledare har genomgått utbildning i arbetsmiljö.</li> <li>Vi har ett etablerat rehabiliteringsprogram i samverkan med företagshälsovården.</li> <li>Vi genomför årliga hälsoprofiler.</li> <li>Vi har personalförmåner som stärker hälsa och välmående.</li> <li>Lejonfastigheters ansvarskod gäller för våra leverantörer och medarbetare.</li> </ul> | Mellan |
| 21. Risk för diskriminering eller trakasserier.                                    | Lejonfastigheter ska erbjuda en trygg och stimulerande arbetsmiljö där alla kan trivas och utvecklas.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lejonfastigheter har en likabehandlingsplan med aktuella aktiviteter som vi arbetar med årligen.</li> <li>Vår ansvarskod gäller för leverantörer och förbjuder alla former av kränkningar, trakasserier och diskriminering.</li> <li>Utbildning genomförs avseende likabehandling inom bolaget.</li> <li>Under året har alla medarbetare inkluderats i ett arbete; Växthuset, som handlar om likabehandling.</li> <li>Vi har en arbetsmiljöprocess med stödande dokument kring området för chef och medarbetare.</li> </ul>  | Mellan |

## Känslighetsanalys

| Parametrar                     | Förändring  | Resultateffekt, Mkr |      |      |
|--------------------------------|-------------|---------------------|------|------|
|                                |             | 2022                | 2023 | 2024 |
| Hyresnivån                     | +/- 1 %     | 12                  | 12   | 13   |
| Drift- och underhållskostnader | +/- 1 %     | 7                   | 7    | 7    |
| Räntenivå                      | + 1 %-enhet | 15                  | 18   | 23   |

### Kontrollaktiviteter

Bolaget har en etablerad kontrollmiljö med regelbundna uppföljningar. Dessa genomförs för att hantera risker och utveckla möjligheter och integreras så långt som möjligt i den ordinarie verksamheten och dess processer. Aktiviteternas utfall hjälper oss att fokusera vårt förbättrings- och utvecklingsarbete samt att förhindra, minimera eller helt ta bort risker. Nedan följer några exempel på detta.

- Stickprovskontroller inom drift
- Fakturakontrollerr

- Månatlig rapportering av bolagets finansiering till styrelsen
- Kontroller av myndighetsbesiktningar såsom ventilation, inommiljö, radon, köldmedia
- Leverantörsbedömningar
- Revisioner hos ramentreprenörer avseende efterlevnad av vår Ansvarskod för leverantörer
- Stickprovskontroller på våra byggarbetsplatser
- Kontroll av medarbetares bisyssla

Läs mer om våra revisioner hos våra leverantörer på sidan 40.



Luftflödesmätning på Fridtunaskolan





# 07

## Årsredovisning

Lejonfastigheter är ett långsiktigt bolag med ett samhällsviktigt uppdrag. Vi bedriver vår verksamhet på hållbara och affärsmässiga grunder där uthållig lönsamhet och stabila finanser hjälper oss att långsiktigt skapa värde för Linköping.

### Förvaltningsberättelse

#### Om verksamheten

Lejonfastigheter AB (publ), 556477-7851, med säte i Linköping, ägs av Linköpings Stadshus AB (publ), 556706-9793, som i sin tur ägs av Linköpings kommun. Bolagets uppdrag från ägaren är att långsiktigt äga fastigheter för kommunalt finansierad verksamhet samt att erbjuda lokaler av god kvalitet till konkurrenskraftiga hyror.

Lejonfastigheter AB har ett vilande dotterbolag, Castoris AB (556739-9901). Under 2019 förvärvade Lejonfastigheter AB ytterligare ett dotterbolag, Idrottslaget 4 i Linköping AB (559198-5659), vilket fusionerades in i Lejonfastigheter AB 2020-01-28.

#### Ägardirektiv

Ägardirektivet är en övergripande vägledning för hur Lejonfastigheters ägare, Linköpings kommun,

vill att bolagets arbete ska bedrivas och vilka syften som ska uppnås. Lejonfastigheter ska på affärs-  
mässiga grunder tillhandahålla lokaler och fastig-  
heter av god kvalitet, till i första hand kommunala  
men även andra offentliga verksamheter. Lokalerna  
ska tillhandahållas såväl i bolagets egenägda som  
i inhyrda lokaler och fastigheter. Till ändamålet  
hör även att ge ägaren skälig avkastning och ska  
ha en ekonomisk ställning som medger utveckling  
och investeringar utan ägartillskott.

I ägardirektivet anges att Lejonfastigheter ska vara  
en ledande aktör i kommunens strategiska fastig-  
hetsprojekt. Ambitionen vad gäller miljöhänsyn  
betonas, liksom betydelsen av lokalernas fysiska  
tillgänglighet och av goda och hälsosamma utom-  
husmiljöer. Vidare ska Lejonfastigheter medverka i  
genomförandet av kommunens miljöpolitik, värna  
om goda inom- och utomhusmiljöer samt verka  
för att lokalerna håller hög fysisk tillgänglighet.  
Lejonfastigheter får göra ett tillfälligt avsteg från  
ägardirektiven gällande Kungsbergsskolan, som  
innebär att bolaget får bygga kontorslokaler i  
Kungsbergsskolan där det tidigare var planerat  
för en gymnasieskola.

### Ledningsprinciper

Styrnings- och ledningsprinciper som gäller för  
bolagets verksamhet, och som årligen beslutas av  
styrelsen:

- Finanspolicy
- Personalpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Lejonfastigheters Ansvarskod gäller för alla leve-  
rantörer med avtal värda över 100 000 kronor per  
avrop.

### Styrning

Bolagsstämman är Lejonfastigheters högsta beslu-  
tande organ, och beslutar om:

- fastställande av resultaträkningen och balans-  
räkningen
- dispositioner av bolagets vinst eller förlust
- ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och för  
verkställande direktören
- val av styrelseledamöter och ersättare, som är  
utsedda av kommunfullmäktige
- val av revisor.

### Styrelse

Lejonfastigheters styrelse består av elva styrelse-

ledamöter utsedda av Linköpings kommunfullmäk-  
tige. Utöver dessa är en personalrepresentant utan  
röst rätt utsedd. Representationen i styrelsen speglar  
kommunfullmäktiges partipolitiska sammansättning.  
Bolagets styrelseledamöter, ordförande och vice  
ordförande väljs av kommunfullmäktige i Linköpings  
kommun. Mandatperioden för styrelserepresen-  
tanterna är fyra år och sträcker sig från första  
årsstämman efter genomfört kommunalval till  
årsstämman efter nästkommande kommunalval.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara  
för organisation och förvaltning av verksamheten  
samt för den finansiella rapporteringen. Styrelsen  
beslutar även om bolagets strategi, fastställer  
ekonomiska, sociala och miljörelaterade mål samt  
ansvarar för att inrätta effektiva och ändamålsenliga  
system för styrning, intern kontroll och riskhan-  
tering. Arbetet bedrivs utifrån aktiebolagslagens  
krav och enligt en av styrelsen fastställd arbets-  
ordning, som reglerar beslutsordning, arbets-  
fördelning mellan styrelsen och verkställande  
direktören samt mötesordning. Styrelsen bedömer  
fortlöpande bolagets ekonomiska situation.

### Styrelsearbetet under året

Under verksamhetsåret 2021 hade styrelsen tio  
ordinarie styrelsemöten. Utöver ordinarie styrelse-  
möten har bolaget genomfört utökade styrelse-  
dagar med fokus på affärsplan med fördjupning  
inom mål & strategier och riskområden.

Styrelsen arbete följer en årlig cykel. Frågor som  
behandlats är finansiell ställning och utveckling,  
årsbokslut, delårsrapporter, affärsplan med budget  
samt investeringsbeslut. Under året har även fokus  
lagts på flexibelt arbetsliv/distansarbete och han-  
tering av arbetsmiljöfrågor kopplat till Covid-19.

Under året har styrelseutvärdering skett via en  
extern part. Utvärderingen har skett både via en  
digital enkät och genom personliga intervjuer av  
styrelsens medlemmar. Resultatet visar på att  
styrelsens arbete fungerar på ett mycket bra sätt.

### Revision

Revisionen ska verka för att:

- företagens redovisning är rättvisande
  - den interna kontrollen är tillräcklig
  - verksamheten håller hög effektivitet
- I revisionen samverkar den auktoriserade revisorn  
med lekmannarevisorer. Vid sidan om den ekono-  
miska revisionen granskar lekmannarevisorerna att  
bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt

sätt utifrån uppdraget. Auktoriserad revision och lekmanrevision summerar sina iakttagelser i revisionsberättelsen och granskningsrapporten i årsredovisningen.

En översiktlig granskning har genomförts av Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning 2021, där fokus har varit granskning av energi och utsläpp.

Kommunen ställer krav på att styrelsen utser internkontrollrepresentanter. Lejonfastigheters styrelse har utsett två av ledamöterna som utför sitt uppdrag utifrån "Vägledning för intern kontroll inom Linköpings Stadshuskoncern". Ledamöterna har lämnat en muntlig rapportering vid varje styrelsemöte, och systematiskt fördjupat sig i hur den interna kontrollen fungerar inom flera väsentliga områden i bolaget såsom investeringsprojekt, inköp och ansvars-kodsrevisioner.

### Verksamheten 2021

Arbetet med Lejonfastigheters utökade uppdrag, i form av övertagande av Linköpings kommuns samtliga hyresavtal, har slutförts under året. Fortsatt effektivisering av hyresadministration, lokal-försörjningsprocess samt implementering av ny ansvarsfördelning och förbättrade rutiner har varit i fokus i bolaget. Syftet är ett tydligare helhetsansvar samt förbättrad leverans av ändamålsenliga lokaler för de kommunala verksamheterna tillsammans med Linköpings kommun.

Under året har distansarbete varit huvudarbetsformen för Lejonfastigheters medarbetare på grund av pågående pandemi. Lejonfastigheters krisledningsgrupp är aktiverad sedan mars 2020 och riskbedömningar över situationen uppdateras kontinuerligt. Förvaltning, drift och underhåll av fastighetsbeståndet fortgår med största möjliga normalitet, dock med hänsyn tagen till det aktuella läget. Verksamheten har inte påverkats i någon nämnvärd utsträckning av distansarbete eller själva pandemin. Under hösten planerades för återgång till att ha kontoret som huvudarbetsplats. Återgången kommer att ske successivt.

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 116 (136) miljoner kronor, där 31 (37) miljoner kronor har aktiverats då de avser exempelvis byte av tak, fasad, större elinstallationer och vattenledningar, som bedömts ha en betydande nyttjandetid.

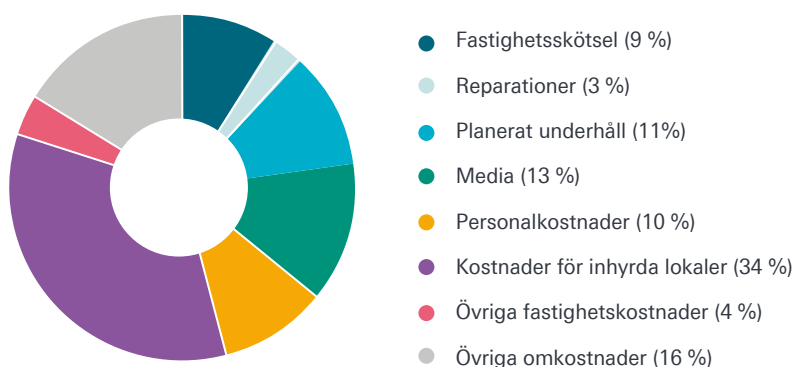
Under hösten 2021 rusade elkostnaderna och bidrog till en ökning med 9 miljoner kronor jämfört med föregående år. Under 2020 stod en del lokaler oanvända del av året på grund av pandemin, vilket då bidrog till lägre kostnader än normalt.

Lejonfastigheters resultat efter finansnetto uppgick till 109 (127) miljoner kronor. Förra årets högre resultat förklaras av en försäljningsintäkt avseende mark om 16 miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med drygt 35 procent vilket främst förklaras av det utökade uppdraget som bidrar med 275 miljoner kronor i hyresintäkter 2021 jämfört 26 miljoner kronor 2020. Posterna från det utökade uppdraget har ökat succesivt i takt med att Lejonfastigheter har tagit över flera hyresavtal från externa hyresvärdar för vidare uthyrning till kommunen. Utöver det utökade uppdraget ökar nettoomsättningen på grund av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal.

De externa kostnaderna ökade till 728 (404) miljoner kronor. Det utökade uppdraget bidrar till motsvarande ökning som på intäktsidan, 249 miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskötsel påverkas av att Lejonfastigheter har nya avtal inom fastighets- och markskötseln som började gälla i oktober 2020 respektive april 2021. De nya avtalen innehåller fler arbetsmoment än tidigare avtal och får till följd en ökad kostnad för fastighetsskötsel om ca 23 miljoner kronor för 2021 jämfört med 2020. Dessa ökade kostnader för fastighetsskötsel bör på sikt minska företagets underhållskostnader. Underhållstakten är hög, men företagets underhållskostnader understiger föregående år med ca 14 miljoner kronor. Minskningen är delvis kopplat till pandemin, då vi inte har kunnat utföra allt planerat underhåll.

Årets räntekostnader har minskat med 4 miljoner kronor jämfört med föregående år, trots att vi har valt att anpassa låneportföljens räntebindningsstruktur i enlighet med gällande finanspolicy. Vi har genomfört en förtida stängning av en ränteswap till en kostnad om 12 miljoner kronor, vilket minskar räntekostnader kommande år. Osäkerheten i omvärlden och effekter av pandemin kan snabbt förändra räntenivåerna till kommande år. Lejonfastigheters investeringar uppgick till 502 (582) miljoner kronor, inklusive 31 (37) miljoner kronor i aktivering av underhåll. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

## Fördelning av rörelsens kostnader



Under året har flera större ombyggnationer färdigställt, bland annat ombyggnation av Ånestadsskolan, Kvinnebyskolan samt Katedralskolan med tillhörande Vaktmästarbostad. Nybyggnationen av Färgeriet i Ebbepark har färdigställt, liksom den nya idrottshallen vid Vist skola och Padelhallen vid Linköpings Sportcenter.

Flera nybyggnadsprojekt har påbörjats under året, bland annat förskolorna Blåeldsbågen (Norrberga), Honnörsgatan, Berzeliussskolan och Ellen Keys gata. Även projektet för till- och ombyggnation av Vreta Kloster skola har startats.

Nybyggnation av två gruppboenden, Morellvägen och Brandliljegatan, samt ny-, till- och ombyggnation av Blästadsskolan och tillbyggnad av Nykils skola är i sina startskeden. En extern värdering av fastighetsbeståndet visar att det sammanlagde värdet uppgick till 11 158 (9 749) miljoner kronor och ett övervärde om 6 077 (4 916) miljoner kronor. Ökningen om 1 409 miljoner kronor beror i huvudsak på årets investeringar och sänkta avkastningskrav.

### Finansiering

Lejonfastigheter arbetar strategiskt med den finansiella verksamheten för att uppnå balanserade finanskostnader och en effektiv riskhantering. Finansnettot, exklusive utdelning från dotterbolag, uppgick till -55 (-59) miljoner kronor. De räntebärande skulderna uppgick till 3 900 (3 650) miljoner kronor. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,3 (2,2) år. Den genomsnittliga låneräntan inklusive borgensavgift uppgick vid årsskiftet till 0,86 (1,08) procent. Marknadsvärdet på derivat uppgår till ett negativt belopp om 27 (91) miljoner kronor.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad del av avtalade kreditfaciliteter uppgick till 1 617 (1 271) miljoner kronor.

### Sammanfattning av 2021

2021 präglades av återöppningen av världens ekonomier. Efter en lång period med låg inflation överraskades världen av allt högre inflationsutfall, drivet av bland annat störningar i de globala leverantörskedjorna, rusande energipriser och skifte från tjänste- till inflationsdrivande varukonsumtion. Längre bedömdes inflationen som tillfällig men mot slutet av året slutade världens viktigaste centralbank, amerikanska Federal Reserve, att beskriva inflationen som övergående.

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under året och i tredje kvartalet var BNP på högre nivåer än innan pandemin. Framförallt elpriser drev upp inflationsutfallen och KPIF (KPI med fast ränta) avslutades på 3,6 procent i november, högt över Riksbankens mål. Det breda inflationstrycket som präglade exempelvis USA märktes dock inte på samma sätt i Sverige och kärninflationen låg på 1,9 procent i november.

De akuta pandemiåtgärderna drogs tillbaka medan Riksbanken fortsatte med obligationsköp under hela året. Stora köp av bostadsobligationer upprätthöll efterfrågan och bidrog till låga kreditmarginaler på både kapitalmarknaden och via Kommuninvest, vilket Lejonfastigheter kunde dra nytta av. Den rörliga räntan låg kring 0 procent (Riksbankens reporänta) medan längre marknadsräntor var volatila. När året summeras hade längre räntor stigit i takt med att marknadens ökade förväntan på räntehöjningar under de kommande åren. Nya räntesäkringar kunde dock göras under året till goda

nivåer. Dessa följde den fastlagda räntestrategin som också utvärderades under året.

### Utsikter 2022

Den ekonomiska återhämtningen väntas fortsätta under 2022 och inflationen får fortsatt stort fokus, i Sverige och internationellt. Den stora frågan är hur övergående inflationsuppgången är och vilka åtgärder världens centralbanker vidtar. På flera håll signaleras nu räntehöjningar men i Sverige indikerar Riksbanken inga höjningar under 2022 eller 2023. På finansieringsmarknaden väntas fortsatt goda förutsättningar men möjligen kan Riksbankens avslutade stödköp och eventuellt krympande balansräkning påverka marginaler negativt.

### Lejonfastigheters investeringsverksamhet

Lejonfastigheter har en omfattande investeringsverksamhet. De finansiella riskerna, främst uttryckt i möjligheten att anskaffa nödvändigt kapital, förefaller vara fortsatt låg. Även potentiella ränteförändringar kommer att påverka företaget i mindre utsträckning, med anledning av företagets effektiva hantering av ränterisk.

### Kreditanskaffning

Lejonfastigheter har en väl diversifierad kreditförsörjning med kreditfaciliteter. Det ger trygghet i företagets långsiktiga kreditbehov. Företaget erhöll redan 2006 A-1+/K1 och AA- från Standard & Poor's (S&P) avseende kort- och långfristigt kreditbetyg. Under året har respektive betyg återigen fastställts. Företagets finansiella styrka och flexibilitet noteras särskilt i analysen genomförd av S&P.

Lejonfastigheter är sedan 2006/2007 verksamt på kapitalmarknaden och påverkas därför av marknads-

utvecklingen såväl i Sverige som internationellt. Sedan 2018 ingår Lejonfastigheter i Linköpingsgruppen, tillsammans med Linköpings kommun, Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB och AB Stångåstaden. Gruppen har satt upp ett gemensamt MTN-program för att låna räntebärande värdepapper med lång löptid, och ett gemensamt certifikatsprogram för att låna räntebärande värdepapper med kort löptid. Lejonfastigheter lånar från dessa gemensamma program i eget namn och med kommunal borgen som säkerhet. Emitterade certifikat och obligationer/MTN uppgick vid årsskiftet till 1 050 (950) miljoner kronor respektive 1 050 (1 200) miljoner kronor. År 2019 satte Linköpingsgruppen upp ett gemensamt grönt ramverk och sedan dess har Lejonfastigheter emitterat tre gröna obligationer inom MTN-programmet.

Kreditanskaffning sker även från Kommuninvest om 1 800 (1 500) miljoner kronor. Företaget innehar också kreditlöften. Totalt omfattar dessa 2 500 (2 250) miljoner kronor, varav 500 (1 250) miljoner kronor från nordiska affärsbanker och 2 000 (1 000) miljoner kronor från Linköpings kommun. Under året har kreditanskaffningen syftat till att säkerställa kommande kreditbehov.

### Finansiering och hantering av finansiella risker

Företagets finansiella verksamhet styrs av den övergripande finansieringsstrategin, som är en del av företagets affärsplan. I finanspolicy och instruktioner beskrivs ansvarsförhållanden och vilka restriktioner som reglerar den finansiella verksamheten. Styrelsen ansvarar för och beslutar om policyn och verkställande direktören beslutar om företagets finansiella instruktioner.

### Fördelning av motparter i lån



- Kapitalmarknaden via certifikat (27 %)
- Kapitalmarknaden via obligation (12 %)
- Kapitalmarknaden via MTN-grön (15 %)
- Reverslån (KI finans) (46 %)

Företagets viktigaste finansiella risker är refinansierings- och ränterisk. Refinansieringsrisk hanteras genom att avtala om kreditfaciliteter med etablerade nordiska affärsbanker, samt med bestämda villkor som säkerställer företagets finansieringsbehov. Ränterisken hanteras genom att följa en räntebindningsstrategi som ger en låg räntekostnad i förhållande till risk, med beaktande av företagets verksamhetsrisk och finansiella styrka.

Sedan 2014 följer Lejonfastigheter redovisningsreglerna enligt K3-regelverket. Det innefattar bland annat regler för redovisning av finansiella instrument. Företaget har valt att redovisa finansiella instrument genom utnyttjande av så kallad säkringsredovisning. Det innebär att utnyttjande av derivat syftar till att säkra underliggande kassaflöde i skuld. Säkring görs på portföljnivå genom utnyttjande av ränteswappar. Andra derivat föreligger ej. Vid enstaka transaktioner antas att det föreligger korrelation i underliggande kassaflöden. Separata stickprov görs kontinuerligt. Stickproven avser att mäta effektiviteten i säkringsredovisningen och utförs genom mätning av korrelation av de underliggande marknadsräntorna. Utförda stickprov har visat att bolagets säkringar är effektiva.

### Information om hållbarhet

Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning upprättas enligt Global Reporting Initiatives (GRI) Standards för hållbarhetsredovisning, tillämpningsnivå Core, samt i enlighet med kraven i Årsredovisningslagens 6:e kapitel. Enligt Årsredovisningslagen ska företag rapportera om miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. I rapporten ska företaget beskriva sin affärsmodell, policydokument på områdena, resultatet av dessa policyer, väsentliga risker på områdena och hur dessa hanteras, samt centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten. Definition av den lagstadgade redovisningen finns på följande sidor: hållbarhetsredovisning sidan 87, affärsmodell sidan 5, medarbetarinformation sidan 21, samt risker sidan 43. Redovisningens omfattning framgår av GRI Index. De externa revisorerna har gjort en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen.

Inom hållbarhet finns strategiska och operativa mål. Prioriteringar har gjorts genom väsentlighetsanalyser, utifrån verksamhetens faktiska påverkan samt med utgångspunkt i intressentdialoger. Lejonfastigheter ska bidra till kommunens strategiska mål om ett koldioxidneutralt Linköping år 2025, och en viktig parameter är uppföljning av energi-

användning. Under året har företaget ökat koldioxidutsläppen med 8,2 procent jämfört med föregående år. Ökningen förklaras med att värden från 2020 var ovanligt låga på grund av lägre beläggning i många fastigheter samt en ovanligt hög årsmedeltemperatur. Under 2021 har både beläggning och årsmedeltemperatur varit på mer normala nivåer. Energi-användningen per kvadratmeter minskade med 20,1 procent jämfört med basåret 2015.

Alla Lejonfastigheters nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå silver. Detta innebär att fastigheterna byggs med god inomhusmiljö, bra materialval och energieffektivitet, vilket bidrar till en god driftekonomi. Vi strävar efter giffria miljöer i lokalerna och arbetar med registrering och kontroll av material i en etablerad materialdatabas. En väsentlig ambition är att uppnå hållbara leverantörsled med fokus på mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljö och korruption. I alla nya avtal som har tecknats under året finns vår ansvarskod med som ett juridiskt avtalsdokument. Under året har vi fokuserat på internutbildning avseende antikorruption.

Sedan januari 2020 deltar Lejonfastigheter, 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 Lejonfastigheters fastigheter där risker för översvämningar från kraftig nederbörd, samt värmerelaterade risker utomhus och inomhus analyserades. Av hela fastighetsbeståndet genomfördes inventeringar på plats i drygt 100 byggnader som teoretiskt bedömts vara sårbara för översvämningar, höga temperaturer eller både och.

Medarbetarna erbjuds varje år en hälsoprofil hos företagshälsovården, friskvårdstimme varje vecka samt subvention på friskvårdsaktiviteter. Kompetensutveckling styrs utifrån utvecklingssamtal, dialog-samtal och individuella utvecklingsplaner. Företaget arbetar för att vara en jämställd arbetsplats, och hade i genomsnitt under 2021 en fördelning på 56 procent kvinnor och 44 procent män. Lejonfastigheter strävar efter att löner och andra anställningsvillkor ska vara konkurrenskraftiga, vilket säkerställs genom lönekartläggning.

Personalomsättningen var under året 3,4 (7,5) procent. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 1,8 (1,7) procent, varav 1,1 (1,2) procent avser korttidsfrånvaro. Lejonfastigheter är medlem i arbetsgivarorganisationen Fastigo och har kollektivavtal.

### **Framtida utveckling**

Lejonfastigheter kommer under den närmaste fyraårsperioden att investera drygt tre miljarder kronor. Utöver detta tillkommer projektet Nya simhallen som Lejonfastigheter färdigställer 2022 åt Linköpings kommun. För 2022 beräknas investeringsvolymen ligga på cirka 700 miljoner kronor, och investeringarna avser större ny-, till- och ombyggnader.

I Lejonfastigheters fastighetsbestånd finns flera byggnader från 60- och 70-talen med byggkonstruktioner som i många fall kräver omfattande underhållsåtgärder. Arbetet med att åtgärda brister och säkerställa att byggnaderna uppfyller framtida krav kommer att fortgå under de närmaste åren. Detta arbete, tillsammans med kommande större ombyggnader i andra fastigheter, leder till en fortsatt hög underhållsnivå.

Företagets arbete bygger på långsiktighet och kostnadseffektivitet. Efterfrågan på de lokaler bolaget erbjuder påverkas i liten grad av kortsiktiga konjunkturförändringar utan mer av befolkningsförändringar i Linköping.

Utvecklingen av Lejonfastigheters utökade uppdrag fortsätter att finjusteras under 2022 i samverkan med Linköpings kommun. Lejonfastigheters fokus är att hantera kommunens önskemål och behov av lokalanpassningar, ta ökat ansvar för lokalförsörjningsplanerna, samt att tydliggöra gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst.

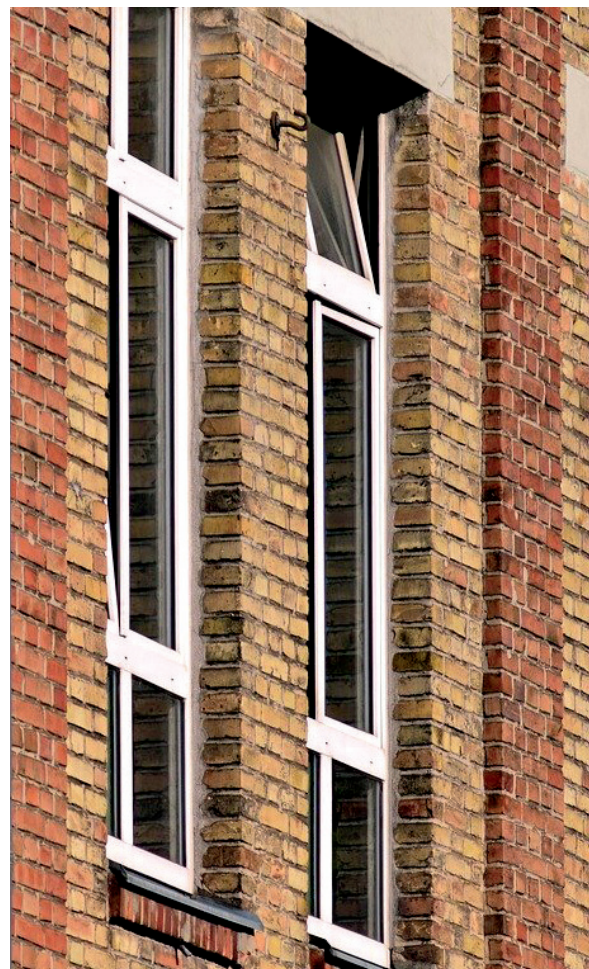
Under 2021 genomfördes ett arbete i syfte att klargöra ansvarsfördelning samt ersättning för kostnader avseende yttre skadegörelse, inpassering, larm etc. Från 2022 tar Lejonfastigheter ett större ansvar gällande säkerhet i fastigheterna. Under 2022 färdigställs Linköpings nya simhall och arbetet med Nya Kungsbergsskolan intensifieras för planerad byggstart 2023. Lejonfastigheter kommer att sälja fastigheten Palatset 2 till Linköpings kommun under våren 2022. I fastigheten ingår Saab Arena, Stångebrohallen, Linköpings sportcenter samt den intilliggande parkeringen. Lejonfastigheter kommer fortsatt att förvalta fastigheten och verksamheten påverkas inte nämnvärt av försäljningen. Bakgrunden är att kommunen vill satsa kraftigt på turism och

bland annat optimera nyttjandet av Saab Arena. Samtidigt vill kommunen genom eget ägande få kontroll över området vid Stångebro inför planeringen av Ostlänken och den nya stadsdelen vid Kallerstad.

Sammantaget bedöms att bolagets resultat kommer att vara stabilt under de närmaste åren.

### **Måluppfyllelse**

Med bolagets affärsidé och vision, om att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas genom hela livet, medverkar Lejonfastigheter till att Linköping fortsätter vara en framgångsrik och attraktiv kommun. Av Lejonfastigheters totala lokalarea är 95 (95) procent utyrad till Linköpings kommun. Bolaget fortsätter att aktivt arbeta med strategier för förtätningar av befintliga fastigheter, utrangeringar av riskkonstruktioner samt samordning av underhållsarbeten tillsammans med om-, till- och nybyggnationer. I affärsplanen som utgår från ägardirektiven har fyra målområden definierats, innehållande strategiska mål.



### Sociala mål – ansvarsfull aktör

Sedan 2019 mäter Lejonfastigheter nöjd kund-index dels hos avtalsskrivande kund, dels hos de verksamheter som bedrivs i lokalerna. Uppdelningen ger användbar information för att fortsätta utveckla företagets arbete. Nöjd kund-index som mäts hos

verksamheterna i fastigheterna har minskat något under 2021 från 76 till 73, vilket fortsatt är ett mycket bra betyg och placerar Lejonfastigheter på tredje plats i landet bland bolag som förvaltar kommunala verksamhetslokaler i Sverige.

|  | Resultat 2021 | Mål 2021 | Ägarens mål (i förekommande fall) |
|--|---------------|----------|-----------------------------------|
| Nöjda avtalskunder, NKI  | 66            | 68       |                                   |
| Nöjda verksamhetskunder, NKI                                       | 73            | 75       | >80                               |
| Medarbetarundersökning, Great Place To Work, MMI                   | 80            | 78       | >80                               |
| Alla leverantörer efterlever vår ansvarskod, antal revisioner (st) | 10            | 10       |                                   |
| Avtalstrohet, beställningar i kronor mot ramavtal (%)              | 97            | 90       |                                   |

### Ekonomiska mål – stabil ekonomi

|   | Resultat 2021 | Mål 2021 | Ägarens mål (i förekommande fall) |
|---|---------------|----------|-----------------------------------|
| Avkastning på eget kapital (%)                | 10,9          | 6,5      | 5,0                               |
| Soliditet (%)                                 | 19            | 15       | 12                                |
| Soliditet med hänsyn till marknadsvärde (%)   | 51            | 35       | 25                                |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                      | 7,2           | 3,5      | 2,0                               |
| Överskottsgrad (exklusive utökad uppdrag) (%) | 61            | 61       |                                   |
| Överskottsgrad (inklusive utökad uppdrag) (%) | 46            | 42       |                                   |

### Miljömål – minskad miljöpåverkan

Hållbarhet har en framträdande plats i bolagets ägardirektiv. Lejonfastigheter bidrar till Linköpings kommuns mål att bli koldioxidneutral till 2025.

|   | Resultat 2021 | Mål 2021 | Ägarens mål (i förekommande fall) |
|---|---------------|----------|-----------------------------------|
| Minskade CO <sub>2</sub> -utsläpp med 3 % varav 30 ton CO <sub>2</sub> /år genom återbruk (%) | 8,2           | -3,5     |                                   |
| Minskad energianvändning (basår 2015) (%)   | -20           | -20      | -                                 |
| Ökad andel A/B-produkter (%)  | 74            | 83       |                                   |
| Alla nyproducerade byggnader ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad betyg Silver (%)       | 100           | 100      |                                   |
| Total energianvändning från förnyelsebar energi (%)   | 1,1           | 0,8      |                                   |



## Utvecklingsmål – steget före

|   | Resultat 2021 | Mål 2021 | Ägarens mål<br>(i förekommande fall) |
|---|---------------|----------|--------------------------------------|
| Ett ledningssystem med effektiva processer, som alla anställda känner till och använder. Andel implementerade processer (%) | 92            | >70      |                                      |
| Minskat antal ärenden för felavhjälpande underhåll i drift (från 2019-års nivå) (%)   | 7             | -20      |                                      |
| Total kvadratmeterkostnad drift, före och efter nya avtal (byggnad, ej mark) (kr/m <sup>2</sup> )                           | 90            | 95       |                                      |
| Effektiva arbetssätt och metoder inom varje funktion (%)  | 66            | 74       |                                      |

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk utveckling i sammandrag

|   | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (Mkr)                           | 1 202 | 828   | 783   | 751   | 728   |
| Resultat efter finansiella poster (Mkr)         | 109   | 127   | 103   | 72    | 72    |
| Investeringar (Mkr)                             | 502   | 582   | 309   | 405   | 353   |
| Balansomslutning (Mkr)                          | 5 440 | 5 073 | 4 886 | 4 708 | 4 717 |
| Medelantal anställda (st)                       | 85    | 79    | 64    | 63    | 64    |
| Soliditet (%)                                   | 19    | 19    | 18    | 18    | 19    |
| Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering (%) | 51    | 49    | 48    | 46    | 44    |
| Avkastning på eget kapital (%)                  | 10,9  | 14,0  | 11,9  | 8,3   | 8,5   |
| Avkastning på totalt kapital (%)                | 3,1   | 3,7   | 3,5   | 3,3   | 3,1   |
| Direktavkastning (%)                            | 10,1  | 10,2  | 9,8   | 9,5   | 9,0   |
| Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässig (ggr)     | 7,2   | 7,1   | 6     | 4,4   | 4,9   |

## Förslag till resultatdisposition

| Styrelsen förestår att till förfogande stående medel (redovisat i kronor): |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat  | 378 260 189        |
| Årets resultat   | 85 392 121         |
| <b>Kronor</b>  | <b>463 652 310</b> |
| <b>Disponeras så att</b>   |                    |
| till aktieägare utdelas (243 758 kr per aktie)                             | 48 751 600         |
| i ny räkning överföres   | 414 900 710        |
| <b>Summa</b>   | <b>463 652 310</b> |

Koncernbidrag kommer att utbetalas 2022-04-29.

Utdelningsbetingat koncernbidrag ska, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnas till moderbolaget, Linköpings Stadshus AB med 39 000 000 kronor. Samtidigt ska 61 400 000 kronor mottas i skatteoptimeringssyfte.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag och utdelning reducerar bolagets soliditet med 0,7 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs

med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget och utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| Belopp i kkr   | Not      | 2021-01-01–<br>2021-12-31 | 2020-01-01–<br>2020-12-31 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning  | 3        | 1 087 269                 | 827 647                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     |          | 114 948                   | 64 475                    |
|  |          | <b>1 202 217</b>          | <b>892 122</b>            |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                                 |          |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                   | 2,3      | -727 606                  | -404 054                  |
| Personalkostnader  | 4        | -77 081                   | -70 316                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 10,11,12 | -233 435                  | -231 132                  |
|  |          | <b>-1 038 122</b>         | <b>-705 502</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     | 5        | <b>164 095</b>            | <b>186 620</b>            |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                    |          |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                  | 6        | 284                       | 57                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 7        | -55 314                   | -59 231                   |
|  |          | <b>-55 030</b>            | <b>-59 174</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |          | <b>109 065</b>            | <b>127 446</b>            |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                               |          |                           |                           |
|  | 8        | -1 985                    | -59 274                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |          | <b>107 080</b>            | <b>68 172</b>             |
| Skatt på årets resultat                                    | 9        | -21 688                   | -14 056                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |          | <b>85 392</b>             | <b>54 116</b>             |

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                   | Not   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |       |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |       |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 10    | 4 353 106        | 3 936 421        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 11    | –                | –                |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 12    | 534 515          | 442 040          |
| Pågående nyanläggningar                        | 13    | 333 740          | 577 023          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |       | <b>5 221 361</b> | <b>4 955 484</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 14,15 | 100              | 100              |
| Andelar i bostadsrättsföreningar               | 16    | 24 000           | 24 000           |
| Andra långfristiga fordringar                  | 17    | 2 478            | 2 715            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>26 578</b>    | <b>26 815</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |       | <b>5 247 939</b> | <b>4 982 299</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |       |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |       | 66 182           | 22 424           |
| Hysesfordringar                                |       | 7 559            | 0                |
| Fordringar hos koncernföretag                  |       | 21 689           | 158              |
| Övriga fordringar                              | 18    | 25 446           | 24 052           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 19    | 71 364           | 43 681           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |       | <b>192 240</b>   | <b>90 315</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          | 28    | 17               | 18               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |       | <b>192 257</b>   | <b>90 333</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |       | <b>5 440 196</b> | <b>5 072 632</b> |

| Belopp i kkr                                 | Not   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |       |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                  |                  |
| Aktiekapital (200 aktier)                    |       | 200 000          | 200 000          |
| Reservfond                                   |       | 133 284          | 133 284          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |       | <b>333 284</b>   | <b>333 284</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |       | 378 260          | 332 044          |
| Årets resultat                               |       | 85 392           | 54 116           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |       | <b>463 652</b>   | <b>386 160</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>796 936</b>   | <b>719 444</b>   |
| <i>Obeskattade reserver</i>                  | 20    |                  |                  |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan       |       | 315 558          | 291 172          |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |       | <b>315 558</b>   | <b>291 172</b>   |
| <i>Avsättningar</i>                          | 21    |                  |                  |
| Avsättningar för uppskjuten skatt            |       | 183 286          | 161 599          |
| Övriga avsättningar                          |       | 1 733            | 2 027            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |       | <b>185 019</b>   | <b>163 626</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Obligationslån                               | 22    | 350 000          | 900 000          |
| Övriga skulder kreditinstitut                | 23    | 1 800 000        | 1 200 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>2 150 000</b> | <b>2 100 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |       | 149 250          | 114 273          |
| Obligationslån                               | 22    | 700 000          | 300 000          |
| Övriga skulder kreditinstitut                | 23,24 | 1 050 000        | 1 250 000        |
| Skulder till koncernföretag                  |       | 16 642           | 71 685           |
| Skatteskulder                                |       | 2 208            | 1 730            |
| Övriga skulder                               |       | 33 744           | 29 002           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25    | 40 839           | 31 700           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>1 992 683</b> | <b>1 798 390</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>5 440 196</b> | <b>5 072 632</b> |

## Förändring av eget kapital

|                                   | Bundet eget kapital |                | Fritt eget kapital  |                | Totalt         |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
|                                   | Aktiekapital        | Reservfond     | Balanserat resultat | Årets resultat |                |
| Ingående balans 2020-01-01        | 200 000             | 133 284        | 276 853             | 39 010         | 649 147        |
| Överföring resultat föregående år |                     |                | 39 010              | -39 010        |                |
| Lämnad utdelning                  |                     |                |                     |                |                |
| Aktieägartillskott                |                     |                | 16 192              |                | 16 192         |
| Fusionsresultat                   |                     |                | -11                 |                | -11            |
| Årets resultat                    |                     |                |                     | 54 116         | 54 116         |
| <b>Utgående balans 2020-12-31</b> | <b>200 000</b>      | <b>133 284</b> | <b>332 044</b>      | <b>54 116</b>  | <b>719 444</b> |
| Överföring resultat föregående år |                     |                | 54 116              | -54 116        |                |
| Lämnad utdelning                  |                     |                | -7 900              |                | -7 900         |
| Aktieägartillskott                |                     |                |                     |                |                |
| Årets resultat                    |                     |                |                     | 85 392         | 85 392         |
| <b>Utgående balans 2021-12-31</b> | <b>200 000</b>      | <b>133 284</b> | <b>378 260</b>      | <b>85 392</b>  | <b>796 936</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i kkr  | Not         | 2021-01-01–<br>2021-12-31 | 2020-01-01–<br>2020-12-31 |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |             |                           |                           |
| Rörelseresultat   |             | 164 095                   | 186 620                   |
| Just. för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                                 |             |                           |                           |
| Avskrivningar och nedskrivningar  | 10,11,12    | 233 435                   | 231 132                   |
| Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar                         |             | 265                       | -17 492                   |
|   |             | <b>397 795</b>            | <b>400 260</b>            |
| Erhållen ränta  |             |                           |                           |
| Erlagd ränta  |             | -52 477                   | -63 071                   |
| Betald inkomstskatt   |             | 22 166                    | 5 512                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |             | <b>367 484</b>            | <b>342 701</b>            |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>  |             |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar   |             | -101 925                  | -48 433                   |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  |             | 46 953                    | -9 251                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |             | <b>312 512</b>            | <b>285 017</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |             |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | 10,11,12,13 | -502 479                  | -470 802                  |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |             | 3 166                     | 31 610                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |             | <b>-499 313</b>           | <b>-439 192</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |             |                           |                           |
| Utnyttjad checkkredit   |             | 4 300                     | 28 608                    |
| Förändring i låneskulder  |             | 250 000                   | 50 000                    |
| Förändring av skuld till moderföretaget   |             | -59 600                   | -29 808                   |
| Utbetald utdelning  |             | -7 900                    | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |             | <b>186 800</b>            | <b>48 800</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |             | <b>-1</b>                 | <b>-105 375</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 28          | <b>18</b>                 | <b>105 343</b>            |
| Övertagna likvida medel   |             | -                         | 50                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 28          | <b>17</b>                 | <b>18</b>                 |

## Noter

### Not 1 – Redovisningsprinciper och boksluts-kommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, skulder (inklusive avsättningar) har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Anskaffningsvärdet belastas inte av räntekostnader.

#### Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Linköpings Stadshus AB (publ) (org.nr. 556706-9793) med säte i Linköping. Moderföretag för hela koncernen är Linköpings kommun (org.nr. 212000-0449) med säte i Linköping.

#### Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

#### Intäktsredovisning

##### *Hysesintäkter*

Redovisad nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Inkomster redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

##### *Utdelning*

Ersättning i form av utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Låneutgifter*

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Obligationslån emitterade till över- eller underkurs periodiseras över löptiden.

#### Leasingavtal

##### *Företaget som leasegivare och leasetagare*

Hysesavtal klassificeras som leasingavtal och intäkter och kostnader som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Tillgångar som hyrs in enligt operationella leasingavtal redovisas endast som kostnader. Se vidare not 3.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, sociala avgifter, bilersättningar, traktamenten, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på av företaget ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas som finansiell anläggningstillgång. I enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar i obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.



## Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads-gats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan härledas till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens prestanda vid anskaffningstidpunkten.

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

### Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnad i den period de uppstår, förutom utgifter för planerat underhåll som bedöms vara av väsentligt värde. I dessa fall aktiveras utgiften för underhållet som en anläggningstillgång och komponentavskrivning tillämpas.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Materiella anläggningstillgångar               |           |
|--|-----------|
| <b>Byggnader</b>                               |           |
| Stomme, fasad                                  | 33-100 år |
| Yttertak, fönster, ledningssystem              | 20-50 år  |
| Övrigt   | 10-20 år  |
| <b>Markanläggningar</b>                        | 20 år     |
| <b>Markinventarier</b>                         | 5-20 år   |
| <b>Inventarier, verktyg och installationer</b> | 3-20 år   |

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ned till återvinningsvärdet. Vid bedömningar av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ned görs per balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet, samt att beloppet har kunnat beräknats på ett tillförlitligt sätt.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.

#### **Användning av derivatinstrument**

Företagets använder derivat i den finansiella verksamheten och har valt att redovisa finansiella instrument genom utnyttjande av så kallad säkringsredovisning. Det innebär att utnyttjande av derivat syftar till att säkra underliggande kassaflöde i skuld. Säkring görs på portföljnivå och mätning av effektiviteten i säkring görs löpande. Syftet med användning av derivat är att erhålla en mer effektiv räntebindningsstruktur. Derivat används endast i säkringssyfte. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Alla derivatavtal är ingångna med nordiska affärsbanker som står under Finansinspektionens tillsyn. Avtalen följer svensk lagstiftning och är anpassad

till rättsförhållande inom EU gällande motsparrisker förknippade med handel av derivatinstrument.

Utestående derivat uppgår till 2 325 (2 300) miljoner kronor och utgörs av ränteswappar. Förfallotidpunkter för dessa sträcker sig mellan år 2022 och 2038 med en genomsnittlig löptid om cirka 3,9 (4,0) år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan -0,10 procent och 4,23 procent. Rörlig ränta enligt underliggande låneavtal ligger vid bokslutstillfället mellan -0,41 procent och 0,83 procent.

Exponerat nominellt belopp (skuld) uppgår till 3 900 (3 650) miljoner kronor, varav 1 050 (950) miljoner kronor är emitterade certifikat, 1 800 (1 500) miljoner kronor är lån från Kommuninvest och 1 050 (1 200) miljoner kronor är emitterade obligationer. Nominellt belopp upptagna derivat (ränteswappar) är 2 325 (2 300) miljoner kronor. Marknadsvärdet för de finansiella instrumenten uppgick 2021-12-31 till ett negativt värde på 27 (91) miljoner kronor. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultat- eller balansräkningen utan är endast till för upplysning. Marknadsvärdet skall betraktas som den totala kostnaden för att upphöra med samtliga åtaganden i ingångna avtal.

#### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Kassafördessäkringar används huvudsakligen när ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av derivatinstrumentet. Värdeförändringarna på finansiella instrument redovisas i samma period som det prognostiserade flödet uppstår. Ineffektiv del redovisas löpande i den mån den utgör en konstaterad förlust.

#### **Bedömningar och uppskattningar**

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från

nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringarna görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

**Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar**

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs ovan. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

**Inkomstskatter och uppskjutna skatter**

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

**Avrundning**

Beloppen i föreliggande årsredovisning presenteras i kkr utan decimaler. I de fall beloppen är mindre än 1 kkr och är avrundat nedåt, presenteras detta med en nolla (0). I de fall utfallet faktiskt är noll presenteras detta med ett streck.

**Not 2 Arvode till revisorer**

|   | 2021        | 2020        |
|---|-------------|-------------|
| <i>Öhrling PricewaterhouseCoopers AB</i>      |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | -169        | -160        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -227        | -218        |
| Skatterådgivning                              | -69         | -81         |
|   | <b>-465</b> | <b>-459</b> |
| <i>Lekmannarevisorer</i>                      |             |             |
| Granskningsuppdrag                            | -89         | -61         |
|   | <b>-89</b>  | <b>-61</b>  |

### Not 3 Operationell leasing

#### Leasegivare

Nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter vilka redovisas som operationella leasingavtal.

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal |                  |                  |
| Inom 1 år   | 876 358          | 828 514          |
| Senare än 1 år men inom 5 år  | 2 676 730        | 1 974 954        |
| Senare än 5 år  | 2 934 944        | 1 769 573        |
|   | <b>6 488 032</b> | <b>4 573 041</b> |

Årets intäktsförda leasingavgifter uppgår till 1 087 270 kkr (827 647 kkr).

Hyreskontrakten består i huvudsak av uthyrning av lokaler till Linköpings kommun i syfte att bedriva offentlig verksamhet. Knappt 1 (1) procent av uthyrningen i bolaget avser uthyrning av bostäder och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrning av bostäder och parkeringsplatser är i huvudsak tillsvidareavtal med 3 till 12 månaders uppsägningstid. Hyresintäkterna från tillsvidareuthyrningen under aktuell uppsägningstid uppgår till 36 530 kkr (6 766 kkr).

#### Leasetagare

|                     | 2021-12-31       | 2020-12-31    |
|---------------------|------------------|---------------|
| Förfaller inom 1 år | 53 566           | 34 124        |
| Förfaller 2-5 år    | 501 049          | 60 091        |
| Förfaller >5år      | 1 039 641        | 0             |
|                     | <b>1 594 255</b> | <b>94 215</b> |

Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 274 820 kkr (25 625 kkr).

Hyreskontrakten består i huvudsak av inhyrning av lokaler från lokala hyresvärdar, för vidareuthyrning till Linköpings kommun i syfte att bedriva offentlig verksamhet. Hyreskostnaderna från tillsvidareinhyrningen under aktuell uppsägningstid uppgår till 32 103 kkr (5 kkr).

Företaget har under året även hyreskostnader för bilar och IT-utrustning om 1 781 kkr (1 555 kkr).

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Ledande befattningshavares ersättningar

|   | 2021           | 2020          |
|---|----------------|---------------|
| Styrelsens ordförande Magnus Engström         | -213           | -220          |
| Styrelsens vice ordförande Anders Williamsson | -126           | -135          |
| Styrelseledamot Gunilla Almesåker             | -30            | -21           |
| Styrelseledamot Chris Dahlgvist               | -19            | -19           |
| Styrelseledamot Hani Ezzo                     | -18            | -19           |
| Styrelseledamot Thorleif Gustavsson           | -22            | -19           |
| Styrelseledamot Sonny Härold                  | -35            | -29           |
| Styrelseledamot Joakim Hörsing                | -21            | -19           |
| Styrelseledamot Bogdan Klimowicz              | -27            | -18           |
| Styrelseledamot Anders Monemar                | -24            | -20           |
| Styrelseledamot Kim Öhman                     | -22            | -19           |
| Verkställande direktör                        | -1 391         | -1 328        |
| Andra ledande befattningshavare               | -8 411         | -6 933        |
|   | <b>-10 359</b> | <b>-8 799</b> |

Inget tantiem utgick till gruppens styrelse och Vd

### Medeltalet anställda

|  | 2021      | 2020      |
|--|-----------|-----------|
| Män  | 37        | 40        |
| Kvinnor  | 48        | 39        |
|  | <b>85</b> | <b>79</b> |
| Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 6         | 6         |
| Antal män bland övriga ledande befattningshavare     | 5         | 4         |

### Pensions- och övriga sociala kostnader

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktören | -476           | -472           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                      | -6 183         | -5 760         |
| Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal               | -17 291        | -15 285        |
|   | <b>-23 950</b> | <b>-21 517</b> |

### Löner och andra ersättningar

|                                       | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och verkställande direktören | -1 947         | -1 843         |
| Övriga anställda                      | -47 823        | -43 513        |
|                                       | <b>-49 770</b> | <b>-45 356</b> |

#### **Avtal om bilförmån**

Under året har verkställande direktör uppburit bilförmåner uppgående till 49 kkr (42 kkr).

#### **Avtal om pension**

Verkställande direktör har en alternativ ITP med en premie som motsvarar 30 % (30 %) av lön. Verkställande direktören har ingen avtalad pensionsålder.

#### **Avtal om avgångsvederlag**

Bolagets uppsägningstid gentemot verkställande direktören är nio månader.

## Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|   | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen       | 19 % | 26 % |
| Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen | 1 %  | 1 %  |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                               | 2021       | 2020      |
|-------------------------------|------------|-----------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | –          | –         |
| Ränteintäkter, övriga         | 284        | 57        |
|                               | <b>284</b> | <b>57</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2021           | 2020           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | –              | –              |
| Räntekostnader, övriga         | -55 314        | -59 231        |
|                                | <b>-55 314</b> | <b>-59 231</b> |

## Not 8 Bokslutsdispositioner

|   | 2021          | 2020           |
|---|---------------|----------------|
| Lämnat koncernbidrag  | -39 001       | -59 601        |
| Erhållet koncernbidrag  | 61 400        | –              |
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan | -24 384       | 327            |
|   | <b>-1 985</b> | <b>-59 274</b> |

## Not 9 Skatt på årets resultat

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Aktuell skatt  | –              | –              |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader         | -21 688        | -14 056        |
| <b>Summa redovisad skatt</b>   | <b>-21 688</b> | <b>-14 056</b> |
| <b>Genomsnittlig effektiv skattesats</b>                             | <b>20,3%</b>   | <b>20,6%</b>   |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                             |                |                |
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                                 | <b>107 080</b> | <b>68 172</b>  |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%) | -22 058        | -14 589        |
| <b>Skatteeffekt av</b>   |                |                |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter | -93            | -47            |
| Skatteeffekt av skillnad plan- och räkenskapsenliga avskrivningar    | 463            | 580            |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat                |                |                |
| Underskottsavdrag  |                |                |
| <b>Redovisad skatt</b>   | <b>-21 688</b> | <b>-14 056</b> |
| Effektiv skattesats  | 20,3%          | 20,6%          |

## Not 10 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 6 426 514         | 6 270 421         |
| Årets anskaffningar                             | 1 500             | 136 690           |
| Färdigställda projekt                           | 573 068           | –                 |
| Genom fusion                                    | –                 | 24 678            |
| Försäljningar                                   | –                 | -3 284            |
| Utrangeringar                                   | -6 590            | -1 991            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 994 492</b>  | <b>6 426 514</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 490 093        | -2 342 738        |
| Försäljningar                                   | –                 | 1 434             |
| Utrangeringar                                   | 3 659             | 1 991             |
| Årets avskrivningar                             | -154 952          | -150 780          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 641 386</b> | <b>-2 490 093</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 353 106</b>  | <b>3 936 421</b>  |
| <i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>     |                   |                   |
| Redovisat värde                                 | 4 353 106         | 3 936 421         |
| Verkligt värde                                  | 11 157 850        | 9 749 300         |

Från och med 2021 redovisas Årets anskaffningar och Färdigställda projekt på två separata rader. Färdigställda projekt överensstämmer med not 13.

### Beräkning av verkligt värde

En värdering av bolagets fastigheter görs av externt värderingsföretag. Värdebedömningarna baseras på separata kassaflödesanalyser per fastighet. Bedömda marknadsvärden motsvarar direktavskrivningar på totalt kapital, under normaliserade förutsättningar, på 3,75 (4,15) till cirka 7,90 (8,75) procent beroende på bland annat läge, ålder, standard och användningssätt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på nivån 5,66 (6,27) procent.

### Beräkning av övervärde

Fastigheternas övervärde är marknadsvärdet med avdrag för bokfört värde. I det bokförda värdet ingår byggnader och mark enligt not 10, byggnadsinventarier, installationer och förbättringsutgifter på annans fastighet (del av not 12) samt pågående projekt (del av not 13).

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | –          | 1 230 461  |
| Årets anskaffningar                             | –          | 77 687     |
| Omklassificering                                | –          | -1 239 469 |
| Försäljning                                     | --         | -180       |
| Utrangeringar                                   | –          | -68 499    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>–</b>   | <b>–</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | –          | -812 487   |
| Omklassificering                                | –          | 823 641    |
| Försäljning                                     | –          | 180        |
| Utrangeringar                                   | –          | 68 497     |
| Årets avskrivningar                             | –          | -79 831    |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>–</b>   | <b>–</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>–</b>   | <b>–</b>   |

Anläggningstillgångar har omklassificerats för att bättre överensstämja med koncernens principer, hela not 11 överförs till not 12.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 273 180        | 31 661           |
| Årets anskaffningar                             | 946              | 4 500            |
| Färdigställda projekt                           | 170 247          | –                |
| Omklassificering                                | –                | 1 239 469        |
| Försäljningar                                   | –                | –                |
| Utrangeringar                                   | -2 011           | -2 450           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 442 362</b> | <b>1 273 180</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -831 140         | -9 428           |
| Omklassificering                                | –                | -823 641         |
| Försäljningar                                   | –                | –                |
| Utrangeringar                                   | 1 776            | 2 450            |
| Årets avskrivningar                             | -78 483          | -521             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-907 847</b>  | <b>-831 140</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>534 515</b>   | <b>442 040</b>   |

Från och med 2021 redovisas Årets anskaffningar och Färdigställda projekt på två separata rader. Färdigställda projekt överensstämmer med not 13.



### Not 13 Pågående nyanläggningar

|                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                | 577 023        | 251 064        |
| Årets nedlagda kostnader        | 500 032        | 435 311        |
| Genom fusion                    | –              | 86 757         |
| Färdigställda projekt           | -743 315       | -183 386       |
| Årets försäljningar             | –              | -12 723        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>333 740</b> | <b>577 023</b> |

### Not 14 Andelar i koncernföretag

|                                      | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 100        | 18 502     |
| Fusion Idrottslaget 4 i Linköping AB | –          | -18 402    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>      | <b>100</b> | <b>100</b> |

### Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

| Namn        | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|-------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| Castoris AB | 100 %        | 100 %          | 1 000         | 100           |

| Namn        | Org. nr.    | Säte      | Eget kapital | Årets resultat |
|-------------|-------------|-----------|--------------|----------------|
| Castoris AB | 556739-9901 | Linköping | 100          | 0              |

### Not 16 Andelar i bostadsrättsföreningar

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 24 000        | 24 075        |
| Årets försäljningar             | –             | -75           |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>24 000</b> | <b>24 000</b> |

### Not 17 Andra långfristiga fordringar

|   | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 715        | 2 183        |
| Genom fusion                                    | –            | 1 238        |
| lanspråktagen värdeförändring                   | 265          | 57           |
| Pensionsutbetalningar                           | -502         | -763         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 478</b> | <b>2 715</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 478</b> | <b>2 715</b> |

## Not 18 Övriga fordringar

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Koncernkonto <sup>1</sup>       | –             | –             |
| Övriga fordringar               | 25 446        | 24 052        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>25 446</b> | <b>24 052</b> |

<sup>1</sup> Bolaget är ansluten till ett koncernkonto, där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernföretagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 200 Mkr. Per balansdagen 2021-12-31 är krediten nyttjad med 32 908 kkr, vilket ingår i övriga skulder.

## Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader     | 69 190        | 34 773        |
| Förutbetalda försäkringspremier | –             | 6 274         |
| Övriga poster                   | 2 174         | 2 634         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>71 364</b> | <b>43 681</b> |

## Not 20 Obeskattade reserver

|                                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade överavskrivningar</i> |                |                |
| Byggnader och mark                    | 25 585         | 28 475         |
| Maskiner och inventarier              | 289 973        | 262 697        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>315 558</b> | <b>291 172</b> |

## Not 21 Avsättningar

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i>                                 |                |                |
| Utvidgat reparationsavdrag                                    | 48 860         | 42 128         |
| Skillnad mellan planenliga och räkenskapsenliga avskrivningar | 78 041         | 66 711         |
| Aktiverat underhåll   | 51 953         | 48 187         |
| Avsättningar för pensioner                                    | -329           | -188           |
| Genom fusion  | 4 761          | 4 761          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                               | <b>183 286</b> | <b>161 599</b> |
| <b>Övriga avsättningar</b>                                    |                |                |
| <b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>                   |                |                |
| Belopp vid årets ingång                                       | 2 027          | 2 904          |
| lanspråktagande värdeförändring                               | 265            | 57             |
| Pensionsutbetalningar   | -502           | -763           |
| Löneskatt på pensionsutbetalningar                            | -121           | -185           |
| Löneskatt på värdeförändring                                  | 64             | 14             |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                               | <b>1 733</b>   | <b>2 027</b>   |

## Not 22 Oblighationslån, lång- och kortfristiga

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom 1 år efter balansdagen         | 700 000          | 300 000          |
| Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen | 350 000          | 900 000          |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen    | –                | –                |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>1 050 000</b> | <b>1 200 000</b> |

Oblighationslån är en del av bolagets långfristiga upplåning. Refinansieringsrisken hanteras genom avtal om kort- och långfristiga kreditfaciliteter med flera etablerade nordiska affärsbanker och med bestämda villkor som säkerställer företagets finansieringsbehov.

## Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen |                  |                  |
| Certifikat  | 1 050 000        | 950 000          |
| Kommuninvest  | –                | 300 000          |
|   | <b>1 050 000</b> | <b>1 250 000</b> |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           |                  |                  |
| Kommuninvest  | 1 800 000        | 1 200 000        |
| <b>Total</b>  | <b>2 850 000</b> | <b>2 450 000</b> |

## Not 24 Derivatinstrument

|  | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Kontrakt med negativa verkliga värden: |               |               |
| Ränteswappar                           | 27 065        | 90 562        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>27 065</b> | <b>90 562</b> |

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1 Redovisningsprinciper och bokslutkommentarer.

## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader         | 10 411        | 13 026        |
| Förutbetalda hyresintäkter      | 9 962         | 8 874         |
| Upplupna projektkostnader       | 8 918         | 44            |
| Övriga upplupna kostnader       | 11 548        | 9 756         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>40 839</b> | <b>31 700</b> |

## Not 26 Ställda säkerheter

|   | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Företagsägd kapitalförsäkring för eget pensionsåtagande | 1 240        | 1 477        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                         | <b>1 240</b> | <b>1 477</b> |

## Not 27 Eventualförpliktelser

|  | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Garantifond Fastigo                                    | 870          | 716          |
| Pensionsåtagande som inte tagits upp i balansräkningen | 790          | 790          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>1 660</b> | <b>1 506</b> |

## Not 28 Likvida medel

|                                 | 2021-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Koncernkonto <sup>1</sup>       | –          | –          |
| Kassa och bank                  | 17         | 18         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>17</b>  | <b>18</b>  |

<sup>1</sup> Bolaget är ansluten till ett koncernkonto, där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernföretagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 200 Mkr. Per balansdagen 2021-12-31 är krediten nyttjad med 32 908 kkr, vilket ingår i övriga skulder.

## Not 29 Förslag till vinstdisposition

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat                                  | 378 260 189        |
| Årets resultat                                       | 85 392 121         |
| <b>Kronor</b>  | <b>463 652 310</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att |                    |
| till aktieägare utdelas (243 758 kr per aktie)       | 48 751 600         |
| i ny räkning överförs                                | 414 900 710        |
| <b>Summa</b>   | <b>463 652 310</b> |

Beloppen anges i kronor.

## Not 30 Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

## Namnteckningar


# Namnteckningar

Styrelse och verkställande direktör försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god revisionsred, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att uppgifterna överensstämmer med faktiska förhållanden. Styrelse och verkställande direktör avger härmed även Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning för verksamhetsår 2021. Hållbarhetsredovisningen beskriver Lejonfastigheters hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI Standards, Core).

Linköping den 28 februari 2022



Magnus Engström  
Ordförande



Andreas Williamsson  
Vice ordförande



Gunilla Almesåker



Chris Dahlqvist



Hani Ezzo



Thorleif Gustavsson



Sonny Härold



Joakim Hörsing



Bogdan Klimowicz



Anders Monemar



Kim Öhman



Micael Antamo  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats in den 2 mars 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lejonfastigheter AB (publ), org.nr 556477-7851

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lejonfastigheter AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 49-77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lejonfastigheter AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lejonfastigheter AB (publ).

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lejonfastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-76 samt 82-114. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lejonfastigheter AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lejonfastigheter AB (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. 



### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 2 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Revisorns granskning av hållbarhetsredovisningen



## Revisorns rapport över översiktlig granskning av Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Lejonfastigheter AB (publ), org.nr 556477-7851

### Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Lejonfastigheter AB (publ) ("Lejonfastigheter") att översiktligt granska Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning genom referenserna i GRI-index på sidorna 90-92 i kapitel 9 i Lejonfastigheters års- och hållbarhetsredovisning. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 54 i förvaltningsberättelsen, "Information om hållbarhet".

### Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår i kapitel 9 i års- och hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Lejonfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och en granskning enligt RevR12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och en granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.


Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

### Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Linköping den 2 mars 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor

  
Ellen Danielsson  
Specialistmedlem i FAR

## Granskningsrapport



Linköpings  
kommun

Till årsstämman i Lejonfastigheter AB  
Organisationsnummer 556477-7851

### Granskningsrapport för Lejonfastigheter AB år 2021

Vi, av fullmäktige i Linköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsordning i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.


Vi har granskat bolagets redovisning av måluppfyllelse utifrån ägardirektiven, uppfyllelse av kommunalt uppdrag samt bolagets interna kontroll. Vi har även följt bolagets verksamhet genom löpande granskning. Gällande den interna kontrollen har samverkan skett med den auktoriserade revisorn.

**Vi bedömer** sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Vi bedömer** att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Linköping den 15 mars 2022

  
Gunnel Öman Genneback

  
Rutger Starwing

  
Margareta Ossbahr

  
Berit Karlsson Lehnér

  
Dick Svensson

## Sammanfattande värdeutlåtande

### Sammanfattande värdeutlåtande

Lejonfastigheter AB har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att bedöma marknadsvärdet av bolagets samtliga fastigheter vid värdetidpunkten januari 2022. Samtliga fastigheter är belägna inom Linköpings kommun. Fastigheterna utgörs i huvudsak av s k samhällsfastigheter och är därmed anpassade för olika kommunala verksamheter såsom skolor, förskolor, äldreboende, sport, brandstation m m. Antalet värderingsobjekt uppgår till 230 stycken.

Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en given tidpunkt. Detta värde bestäms normalt dels genom en jämförelse med försäljningar av likartade objekt, s k ortsprismetod och dels genom analys av fastighetens nuvarande och framtida avkastningsförmåga, s k kassaflödesanalys.

Uppdragsgivaren har lämnat uppgifter om areor, hyressammanställningar, vakansuppgifter och driftkostnader. Därutöver har Linköpings fastighetsmarknad och ekonomiska utveckling analyserats, vilket legat till grund vid antaganden om avkastningskrav m m. Besiktning av samtliga objekt har skett vid olika tillfällen. Vid nu aktuellt värderingstillfälle har ett mindre antal ombesiktningar skett.

Värdebedömningarna baseras på separata kassaflödesanalyser per objekt. Bedömda marknadsvärden motsvarar direktavkastningar på totalt kapital, under normaliserade förutsättningar, på mellan cirka 3,75 till cirka 7,9 procent beroende på läge, ålder, standard och användningssätt med mera. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på nivån 5,7 procent.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet tillhörigt Lejonfastigheter AB uppgår vid värdetidpunkten januari 2022 till:

**ELVA MILJARDER ETT HUNDRAFEMTIO SJU MILJONER  
ÅTTA HUNDRAFEMTIO TUSEN ( 11 157 850 000 ) KRONOR**

Norrköping/Stockholm den 20 januari 2022

**Forum Fastighetsekonomi AB**



Sofie Edh  
Fastighetsvärderare



Magnus Stenback  
Av Samhällsbyggarna Aukt. fastighetsvärderare





# 08

## Styrelse & ledning

Lejonfastigheters uppdrag finns definierat i direktiven från vår ägare, Linköpings Stadshus AB. Vår verkställande direktör rapporterar till styrelsen, och i sitt operativa arbete med att leda bolaget har vd stöd av chefsgruppen. Här presenterar vi styrelsen och chefsgruppen.

### Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och sammanträder tio gånger per år. Arbetet bedrivs utifrån aktiebolagetslagens krav och enligt en av styrelsen fastställd arbetsordning, som reglerar beslutsordning, arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt mötesordning. Styrelsen bedömer fortlöpande bolagets ekonomiska situation.

*Så väljs styrelsen.* Bolagets styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige i Linköpings kommun. Styrelsen består av elva styrelseledamöter och inga ersättare utses. Styrelseledamöternas mandatperiod är på fyra år och sträcker sig från första årsstämman efter genomfört kommunalval till årsstämman efter nästkommande kommunalval. Ledamöterna speglar det partipolitiska styrkeförhållandet i kommunfullmäktige. Ordförande

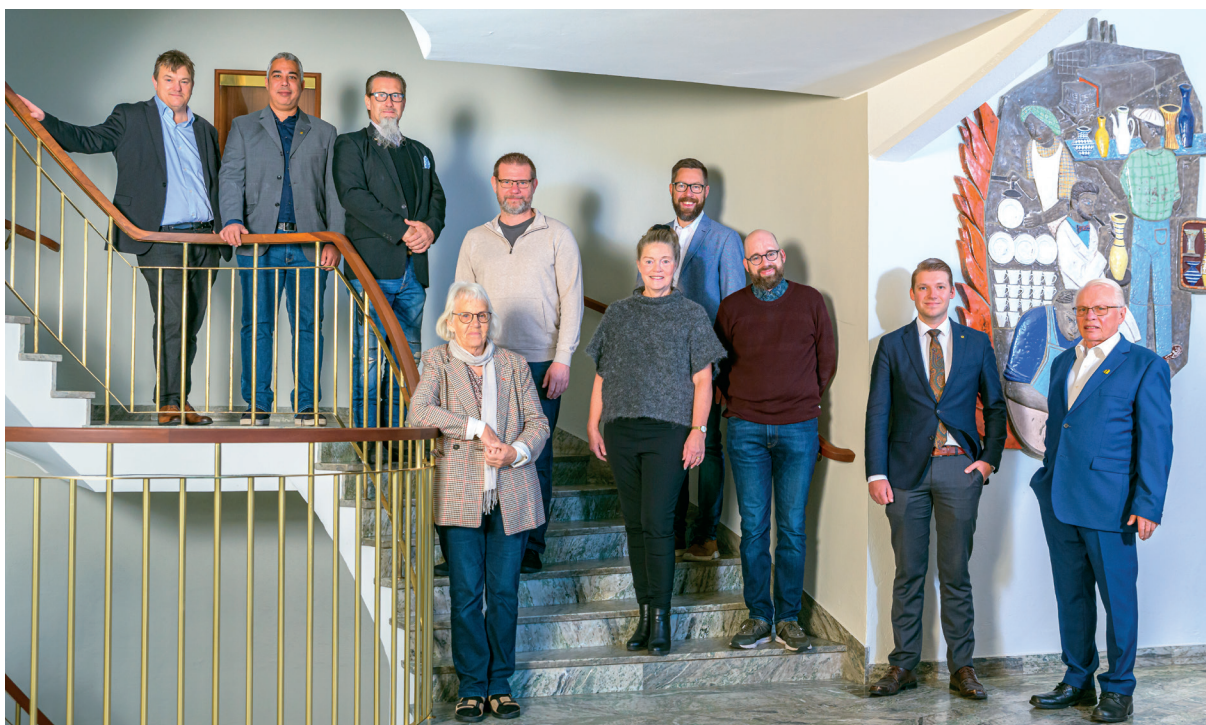
tillhör den politiska majoriteten och vice ordförande oppositionen. Nomineringar av ledamöter görs av respektive politiskt parti. Bolagets vd utses av styrelsen.

*Presidium.* Presidiet utgörs av styrelsens ordförande och vice ordförande som inför styrelsemöten träffar vd.

*Personalrepresentant.* Lejonfastigheter har en personalrepresentant utsedd av personalen. Dennes

uppgift är att tillgodose och bevaka medarbetarnas intressen gentemot styrelsen och att säkerställa processer vid eventuella förändringar som påverkar de anställda.

Personalrepresentanten sitter under två år och har under den tiden rätt att närvara och yttra sig i den politiska styrelsen, men har inte beslutsrätt. Vår nuvarande personalrepresentant är Joakim Danielsson.



Från vänster: Joakim Hörsing, Hani Ezzo, Magnus Engström, Kim Öhman, Sonny Härold, Gunilla Almesåker, Joakim Danielsson, Andreas Williamsson, Chris Dahlqvist och Thorleif Gustavsson.

På bilden saknas: Bogdan Klimowicz och Anders Monemar.

### Styrelsens medlemmar 2021

- Magnus Engström (KD), ordförande
- Andreas Williamsson (S), vice ordförande
- Gunilla Almesåker (L), ledamot
- Chris Dahlqvist (SD), ledamot
- Hani Ezzo (M), ledamot
- Thorleif Gustavsson (M), ledamot
- Sonny Härold (S), ledamot
- Joakim Hörsing (MP), ledamot
- Bogdan Klimowicz (M), ledamot
- Anders Monemar (C), ledamot
- Kim Öhman (S), ledamot
- Joakim Danielsson, personalrepresentant

## Chefsgrupp

Micael Antamo är verkställande direktör för Lejonfastigheter. Som stöd i övergripande och strategisk planering av bolagets arbete har vd en chefsgrupp. Chefsgruppen tillsätts av vd och består av samtliga chefer i bolaget.

### Chefsgruppen i Lejonfastigheter 2021

- Micael Antamo, vd
- Erik Styrenius, fastighetschef
- Helena Sandin, fastighetsutvecklingschef
- Joacim Tjädermo, förvaltningschef
- Lina Hallberg, driftchef
- Erik Karlsson, teknik- och underhållschef
- Gunilla Dahlqvist Jonsson, ekonomi- och finanschef
- Maria Widfeldt, chef hållbarhet, inköp och kommunikation
- Helena Almroth, HR-chef
- Karin Selander, utvecklingschef
- Christian Dahlén, projektchef ny simhall
- Joakim Danielsson, tf projektchef



Stående från vänster: Gunilla Dahlqvist Jonsson, Christian Dahlén, Helena Almroth, Maria Widfeldt, Joacim Tjädermo och Erik Karlsson.

Sittande från vänster: Erik Styrenius, Joakim Danielsson, Helena Sandin och Micael Antamo.

Saknas på bild: Lina Hallberg och Karin Selander.



# 09

## *Hållbarhetsredovisning enligt GRI*

Hållbarhetsinformationen är strukturerad enligt GRI och återfinns i olika avsnitt. I detta avsnitt beskriver vi bland annat våra redovisningsprinciper och presenterar fördjupad GRI-information.

### **Redovisningsprinciper och styrning** **Redovisningsprinciper**

Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI) och är från och med 2018 upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Information om avgränsning, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt beskrivs

inom varje väsentligt hållbarhetsområde. Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och 2021 är fjärde året som den presenteras. Revisorn har gjort en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen och intyget finns på sid 78. Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Maria Widfeldt, Chef för Hållbarhet, Inköp och Kommunikation, 013-29 47 79.

### Lejonfastigheters styrning av hållbarhetsarbetet

I tabellen redovisas Lejonfastigheters styrning av bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Nationell lagstiftning, Lejonfastigheters ägardirektiv, vår hållbarhetspolicy, styr vårt arbete på ett övergripande sätt. Hållbarhet är integrerat i Lejonfastigheters ägardirektiv. Lejonfastigheters affärsplan bestämmer riktning, mål och uppföljning för bolagets arbete. Våra hållbarhetsmål är integrerade i planen. Hållbarhetsarbetet drivs av chefsgruppen. I chefsgruppen har chefen för funktionen hållbarhet, inköp och kommunikation det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i verksamheten. Alla




chefer och medarbetare har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller.

Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt lösa klimatkrisen fram till 2030. Målen är globala men det är viktigt att analysera hur vi som bolag kan bidra till målen. Se hur vårt arbete bidrar till de globala utvecklingsmålen nedan.





## Styrning, mål och resultat

| Väsentliga hållbarhetsområden                 | Väsentliga hållbarhetsområden   | Hur vi styr området  | Uppföljning  | Mål och resultat 2021  |
|---|---|--|--|--|
| Ledande aktör för minskad klimatpåverkan      |          | Ägardirektiv<br>Hållbarhetspolicy<br>Kommunkoncernens handlingsplan 2021-2023 för koldioxidneutralt Linköping 2025<br>Koldioxidmål   | Tertialrapporter<br>Års- och hållbarhetsredovisning  | <b>Mål:</b> Minska klimatpåverkan från energi och resor med 3,5 % jämfört med tidigare år.<br><b>Resultat:</b> +8,2 %  |
| Investering i förnyelsebar energi             |    | Ägardirektiv<br>Linköpings kommuns solorsprogram 2020-2025<br>Hållbarhetspolicy  | Tertialrapporter<br>Års- och hållbarhetsredovisning  | <b>Mål 2025:</b> 5 % av Lejonfastigheters totala elanvändning ska komma från förnyelsebar energi.<br><b>Resultat:</b> 1,08 %   |
| Hållbart byggande inklusive giftfria material |     | Ägardirektiv<br>Hållbarhetspolicy<br>Mål om giftfria miljöer<br>Kemikalieprogram<br>Linköpings kommun<br>Hållbarhetsprogram<br>Ledningsbeslut om att all nybyggnation ska byggas i enlighet med och certifieras enligt Miljöbyggnad silver | Tertialrapport<br>Års- och hållbarhetsredovisning  | <b>Mål:</b> All nybyggnation ska byggas enligt Miljöbyggnad silver.<br><b>Resultat:</b> 100 %<br><br><b>Mål:</b> 83 % av allt material som byggs in i våra fastigheter ska vara A- och B-klassat.<br><b>Resultat:</b> 74 %         |
| Effektiv resursanvändning - energi            |   | Ägardirektiv<br>Hållbarhetspolicy<br>Energimål<br>Hållbarhetsprogram för nyproduktion<br>Krav i Miljöbyggnad Silver  | Månadsredovisning<br>Tertialredovisning<br>Års- och hållbarhetsredovisning (endast energi) | <b>Mål:</b> Minskad energiförbrukning (kWh/m <sup>2</sup> ) med 20 % jämfört med basåret 2015.<br><b>Resultat:</b> Minskning med 20,1 % jämfört med basåret 2015.  |
| Effektiv resursanvändning - material          |     | Ägardirektiv<br>Hållbarhetspolicy  | Tertialrapport<br>Års- och hållbarhetsredovisning  | <b>Mål:</b> Undvika klimatutsläpp genom återbruk av material med 30 ton CO <sub>2</sub> e.<br><b>Resultat:</b> 63 ton CO <sub>2</sub> e.   |
| Stabil och attraktiv arbetsgivare             |     | Hållbarhetspolicy<br>Personalpolicy<br>Motiverad Medarbetare (MMI)   | Tertialrapport<br>Års- och hållbarhetsredovisning  | <b>Mål:</b> MMI 78<br><b>Resultat:</b> MMI 80  |
| Hållbart leverantörsled fritt från korruption |    | Hållbarhetspolicy<br>Ansvarskod intern och extern<br>Mål om tredjpartsrevisioner hos leverantörer<br>Delegationsordning  | Tertialrapport<br>Års- och hållbarhetsredovisning  | <b>Mål:</b> Genomföra 10 revisioner hos leverantörer.<br><b>Resultat:</b> Genomförande av 10 revisioner hos leverantörer.<br><br><b>Mål:</b> Avtalstrohet, andel i kronor beställningar mot ramavtal 90 %<br><b>Resultat:</b> 97 % |
| Hälsa och säkerhet för kunder                 |     | Ansvarskod för leverantörer<br>Handlingsplan för minskad segregation 2020-2023   | Års- och hållbarhetsredovisning  | Lejonfastigheter strävar efter att fastigheternas utformning bidrar till trygghet och säkerhet.  |
| Effektiv materialanvändning - avfall          |     | Hållbarhetspolicy<br>Hållbarhetsprogram  |  | Arbete för att ta fram total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod pågår.  |
| Klimatanpassning                              |    | Handlingsplan för klimatanpassning   | Års- och hållbarhetsredovisning  | Analys av potentiellt fysiska risker i beståndet är genomfört.   |

## GRI-index

Samtliga rapporterade GRI Standards avser version 2016.

### Generella standardupplysningar

| GRI Standard  | Upplysning                                    | Beskrivning   | Sida | Information/kommentar/undantag  |
|---|---|---|------|---|
| <b>GRI 102</b><br><b>Generella</b><br><b>standardupp-</b><br><b>lysningar</b> | <b>Organisations-</b><br><b>profil</b>        |   |      |   |
|   | 102-1   | Organisationens namn  | 4    | Lejonfastigheter AB (publ)  |
|   | 102-2   | Varumärken, produkter och tjänster                              | 6    |   |
|   | 103-3   | Plats för huvudkontor   |      | Linköping   |
|   | 102-4   | Antal verksamhetsländer   |      | Ett, Sverige  |
|   | 102-5   | Ägarstruktur och företagsform                                   | 13   |   |
|   | 102-6   | Marknader   | 4    | Linköpings kommun   |
|   | 102-7   | Finansiell storlek och antal anställda                          | 49   |   |
|   | 102-8   | Information om anställda  | 93   | Information om anställda: anställningsform, kön, antal. Uppgifter hämtas från vårt lönesystem |
|   | 102-9   | Leverantörskedja  | 39   |   |
|   | 102-10  | Väsentliga förändringar i organisationen och dess leveranskedja |      | Inga väsentliga ändringar har skett i organisation eller leverantörskedja.                    |
|   | 102-11  | Tillämpning av försiktighetsprincipen                           | 43   |   |
|   | 102-12  | Externa hållbarhetsinitiativ                                    | 93   |   |
| 102-13  | Medlemskap i organisationer/nätverk           | 90  |      |   |
|   | <b>Strategi</b>                               |   |      |   |
| 102-14  | VD ord  |   | 6    |   |
| 102-16  | Värderingar, principer, standarder och normer |   | 50   |   |
|   | <b>Styrning</b>                               |   |      |   |
| 102-18  | Bolagsstyrning                                |   | 94   |   |
|   | <b>Intressent-</b><br><b>engagemang</b>       |   |      |   |
| 102-40  | Intressentlista                               |   | 26   |   |
| 102-41  | Kollektivavtal                                |   |      | Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal genom arbetsgivarorganisationen Fastigo         |
| 102-42  | Identifiering av intressenter                 |   | 26   |   |
| 102-43  | Intressentengagemang                          |   | 26   |   |
| 102-44  | Ämnen för intressentdialog                    |   | 26   |   |
|   | <b>Redovisnings-</b><br><b>principer</b>      |   |      |   |
| 102-45  | Affärsenhet som ingår i koncernredovisningen  |   | 49   |   |
| 102-46  | Process för definition av innehållet          |   | 27   |   |
| 102-47  | Väsentliga aspekter                           |   | 95   |   |
| 102-48  | Förändringar av tidigare information          |   |      | Inga förändringar har skett   |
| 102-49  | Förändringar av tidigare informationsurval    |   |      | Inga förändringar har skett   |

## Generella standarduppgifter, forts

| GRI Standard | Upplysning | Beskrivning                          | Sida | Information/kommentar/undantag   |
|--------------|------------|--------------------------------------|------|--|
|              | 102-50     | Redovisningsperiod                   | 111  |  |
|              | 102-51     | Datum för senaste redovisningen      | 111  | 22 april 2021  |
|              | 102-52     | Redovisningscykel                    | 111  |  |
|              | 102-53     | Kontaktinformation för redovisningen | 112  |  |
|              | 102-54     | Tillämpningsnivå för GRI             | 87   |  |
|              | 102-55     | GRI Index                            | 90   |  |
|              | 102-56     | Extern granskning                    | 78   | Revisorn har gjort en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen |

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| GRI Standard        | Upplysning                 | Beskrivning   | Sida | Information/kommentar/undantag   |
|---------------------|----------------------------|---|------|--|
| <b>Korruption</b>   |                            |   |      |  |
| GRI 103: Styrning   | 103-1                      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar        | 96   |  |
|                     | 103-2                      | Styrning  | 89   |  |
|                     | 103-3                      | Uppföljning och utvärdering                                     | 89   |  |
| GRI 205: Korruption | 205-1                      | Verksamhet som har riskbedömts gällande korruption              | 44   | Vi har ett visseblåsarsystem som inte tagit emot några anmälningar. Vi har även en avvikelsemall som ska användas för att flagga dessa frågor i respektive projekt och under året 2021 har inga anmälningar om oegentligheter inkommit. (Avvikelse är inte anonyma, visseblåsning är anonym, samt att avvikelserapporteringen även behandlar andra frågor än denna.) |
| <b>Material</b>     |                            |   |      |  |
| GRI 103: Styrning   | 103-1                      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar        | 96   |  |
|                     |                            | Styrning  | 89   |  |
|                     |                            | Uppföljning och utvärdering                                     | 89   |  |
| GRI 301: Material   | Företagsspecifik indikator | Andel material som är A eller B klassade enligt materialdatabas | 96   |  |
| <b>Energi</b>       |                            |   |      |  |
| GRI 103: Styrning   | 103-1                      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar        | 96   |  |
|                     | 103-2                      | Styrning  | 89   |  |
|                     | 103-3                      | Uppföljning och utvärdering                                     | 89   |  |
| GRI 302: Energi     | 302-1                      | Energikonsumtion inom organisationen                            | 97   |  |
|                     | CRE 1                      | Energiintensitet i byggnader                                    | 37   |  |

## Väsentliga hållbarhetsfrågor, forts

| GRI Standard   | Upplysning | Beskrivning   | Sida | Information/kommentar/undantag |
|--|------------|---|------|--------------------------------|
| <b>Utsläpp</b>   |            |   |      |                                |
| GRI 103: Styrning  | 103-1      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar                      | 96   |                                |
|  | 103-2      | Styrning  | 89   |                                |
|  | 103-3      | Uppföljning och utvärdering   | 89   |                                |
| GRI 305: Klimatpåverkande utsläpp                              | 305-1      | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)                                     | 98   |                                |
|  | 305-2      | Utsläpp av växthusgaser från inköpt el och värme (Scope 2)                    | 98   |                                |
|  | 305-3      | Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)                             | 98   |                                |
|  | 305-4      | Utsläppsintensitet  | 98   |                                |
| <b>Utvärdering av leverantörer utifrån miljökriterier</b>      |            |   |      |                                |
| GRI 103: Styrning  | 103-1      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar                      | 96   |                                |
|  | 103-2      | Styrning  | 89   |                                |
|  | 103-3      | Uppföljning och utvärdering   | 89   |                                |
| GRI 308: Utvärdering av leverantörer utifrån miljökriterier    | 308-1      | Leverantörsuppföljning  | 99   |                                |
| <b>Utvärdering av leverantörer utifrån sociala kriterier</b>   |            |   |      |                                |
| GRI 103: Styrning  | 103-1      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar                      | 96   |                                |
|  | 103-2      | Styrning  | 89   |                                |
|  | 103-3      | Uppföljning och utvärdering   | 89   |                                |
| GRI 414: Utvärdering av leverantörer utifrån sociala kriterier | 414-4      | Leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier                        | 99   |                                |
| <b>Säkerhet och hälsa för kunder</b>                           |            |   |      |                                |
| GRI 103: Styrning  | 103-1      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar                      | 96   |                                |
|  | 103-2      | Styrning  | 89   |                                |
|  | 103-3      | Uppföljning och utvärdering   | 89   |                                |
| GRI 416: Säkerhet och hälsa för kunder                         | 416-1      | Utvärdering av produkter och tjänsters påverkan på kunders hälsa och säkerhet | 41   |                                |
| <b>Hållbart byggande</b>                                       |            |   |      |                                |
| GRI 103: Styrning  | 103-1      | Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar                      | 96   |                                |
|  | 103-2      | Styrning  | 89   |                                |
|  | 103-3      | Uppföljning och utvärdering   | 89   |                                |

## GRI – Hållbarhetsnoter

Här redovisas den GRI-information som inte återfinns i övriga delar av års- och hållbarhetsredovisningen.

### GRI 102-8 Information om anställda

Följande medarbetare är tillsvidareanställda. En viss andel av organisationens arbete utförs av

externa konsulter. Dessa personer omfattas inte av sammanställningen.

|   | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|------|------|------|
| Antal tillsvidareanställda vid årets slut | 88   | 81   | 69   |
| Kvinnor (medeltal), %                     | 56   | 51   | 48   |
| Män (medeltal), %                         | 44   | 49   | 52   |
| Ålder (genomsnitt), år                    | 46   | 45   | 45   |
| Anställningstid (medel), år               | 4,8  | 4,4  | 4,4  |
| Anställningstid (median), år              | 3,5  | 3,4  | 3,0  |
| Frisknärvaro, %                           | 98,2 | 98,3 | 96,9 |
| Sjukfrånvaro, total, %                    | 1,8  | 1,7  | 3,1  |
| – kort                                    | 1,1  | 1,2  | 1,2  |
| – lång (>60 dagar)                        | 0,7  | 0,5  | 1,9  |
| Personalomsättning*, %                    | 3,4  | 7,5  | 8,7  |

\* Enligt Nyckeltalsinstitutet

### GRI 102-12 Externa hållbarhetsinitiativ

| Organisation   | Typ av deltagande  |
|--|--|
| Linköpingsinitiativet  | Medlem   |
| IMM (Institutet mot mutor)                                       | Medlem   |
| Regionala jämställdhetsnätverket                                 | Medlem   |
| Koncernnätverk inom Linköpings kommun och Linköpings Stadshus AB | Medlem   |
| Fastighetsägarna i Skäggetorp                                    | Medlem, Hållbarhetschef på Lejonfastigheter har varit ordförande för föreningen under året |
| Värmemarknad Sverige   | Medlem   |
| Återbruksnätverket Öst   | Medlem   |
| SIQ, Institutet för Kvalitetsutveckling                          | Medlem   |

## GRI 102-13 Medlemskap i organisationer/ nätverk

Lejonfastigheter deltar i olika nätverk och samverkansgrupper för att bidra till företagets, Linköpings och regionens utveckling. Några exempel är:

| Initiativ                               |        |
|---|--------|
| Fastighetsägarna AB                     | Medlem |
| Fastigo AB                              | Medlem |
| Trygghetsrådet Fastigo AB               | Medlem |
| SKR Sveriges kommuner och regioner      | Medlem |
| Byggherrarna Sverige AB                 | Medlem |
| SIQ, Institutet för Kvalitetsutveckling | Medlem |



Teatern, Linköping

## GRI 102-47 Väsentliga aspekter

Som grund för vår väsentlighetsanalys ligger bland annat våra intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av verksamhetens hållbarhetspåverkan. Vi ser kundnöjdhet och ekonomisk lönsamhet som grundförutsättningar i all affärsverksamhet.

År 2021 har vi valt att plocka bort fyra områden från vår väsentlighetsanalys för att vi ser dessa som viktiga verktyg för att nå våra mål inom väsentliga hållbarhetsområden. Chefsgruppen har beslutat att dessa ska lyftas ut ur väsentlighetsmatrisen för att kunna fokusera på väsentliga hållbarhetsområden i matrisen:

- Samverkan och kommunikation med övriga intressenter
- Hållbar och långsiktig lönsamhet
- Ny teknik och innovation
- Transparens

Efter hög förväntan från intressenter så beslutade chefsgruppen att separera hållbarhetsområde 4 (Effektiv resursanvändning) till fyra separata områden; Energi, Vatten, Material (cirkularitet) och Avfall. Hållbarhetsområden som Lejonfastigheter har valt att prioritera ytterligare i jämförelse med föregående analys är klimatanpassning, ledande och samverkande aktör för minskad klimatpåverkan, hälsa och säkerhet för våra kunder samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster. I innehållsförteckning enligt GRI framgår hur vi översätter våra väsentliga hållbarhetsområden till GRI-upplysningar.

| Väsentliga hållbarhetsområden                     | Varför väsentligt?  |
|---|---|
| CO <sub>2</sub> -utsläpp – minskad klimatpåverkan | Klimatutsläpp från materialtillverkning, byggnation och byggnaders energianvändning är betydande.   |
| Investeringar i förnybar och återvunnen energi    | För att minimera klimatpåverkan är det viktigt att välja energi som har så liten klimatpåverkan som möjligt.  |
| Effektiv resursanvändning – energi                | Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande.  |
| Effektiv resursanvändning – material              | Vi använder stora mängder material i vår verksamhet som ger en påverkan på klimatet. Materialval har betydelse för mängden klimatutsläpp.   |
| Hållbart byggande inklusive giftfria miljöer      | Hållbart byggande med fokus på materialval, energi och god inomhus miljö ses som en grundförutsättning vid byggnation där fokus på byggnationsfasen blir allt större kopplat till resurseffektivitet och cirkularitet. Hur vi bygger våra hus har betydelse för människors hälsa. |
| Säkerhet och hälsa för kunder                     | Säkerhet och hälsa är viktigt för att vi ska vara attraktiva för våra kunder. Lejonfastigheter förväntas ta ett större ansvar för säkerheten kopplat till våra fastigheter.   |
| Klimatanpassning                                  | Klimatförändringarna ger ökade temperaturer och ökad nederbörd som påverkar våra fastigheter.   |
| Hållbart leverantörsled fritt från korrup­tion    | Fastighetsbranschen är en riskbransch avseende korrup­tion. Det är många involverade och det handlar om stora investeringar.  |
| Effektiv resursanvändning – avfall                | Vi producerar stora mängder avfall och farligt avfall vid produktion, underhåll och rivning.  |
| Stabil och attraktiv arbetsgivare                 | Det är viktigt för oss att vara en attraktiv arbetsgivare för att vi ska kunna leverera kvalitet till vår kund.   |

## GRI 103-1 Beskrivning av hållbarhetsområdet och dess avgränsningar

| GRI upplysning                                 | Avgränsningar GRI upplysning   | Begränsningar   |
|--|--|---|
| Ledande aktör för minskad klimatpåverkan       | Direkt påverkan genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som vi kontrollerar inklusive Lejonfastigheters bilar.<br>Indirekta utsläpp från inköpt energi (el, värme och kyla) som sker hos producenten.<br>Indirekta utsläpp från våra tjänsteresor.           | Vi har inte genomfört beräkningar av utsläpp som kommer från investeringar och ombyggnationer (scope 3-utsläpp).<br>Material som har använts från återbrukshubben har ingått i den sammanställda beräkningen för undvikna klimatutsläpp genom återbruk. |
| Investeringar i förnybar och återvunnen energi | Direkt påverkan genom utsläpp av växthusgaser för energikällor.  | Vi redovisar producerad förnybar energi från de solcellsanläggningar som Lejonfastigheter äger.   |
| Energi   | Vi mäter klimatpåverkan från våra fastigheters energianvändning i förvaltnings-skedet.<br>Indirekt påverkan genom våra hyresgästers energianvändning.  | Vi redovisar total energianvändning värme samt både fastighets- och verksamhetsel i de fastigheter som Lejonfastigheter äger.   |
| Material                                       | Direkt påverkan genom materialval vid nybyggnation och i underhållsprojekt Indirekt påverkan på entreprenörernas materialanvändning genom de materialkrav vi ställer på våra entreprenörer.  | Övriga indirekta utsläpp i scope 3 som ingår i vår avgränsning för betydande scope 3-utsläpp har vi inte tillräckligt tillförlitliga siffror för i dagsläget. Den största andelen av dessa utsläpp kommer från nybyggnation och underhåll.              |
| Hållbart byggande inklusive giftfria miljöer   | Direkt påverkan genom materialval i förvaltningen. Indirekt påverkan på entreprenörernas materialanvändning genom de materialkrav vi ställer på våra entreprenörer.  | Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus databas, i stängda och avslutade projekt.  |
| Säkerhet och hälsa för kunder                  |  |   |
| Klimatanpassning                               | Direkt påverkan på fastigheterna och indirekt påverkan på vår kund.  | Vi utreder de fastigheter vi äger.  |
| Hållbart leverantörslid fritt från korruption  | Direkt påverkan i upphandling och genom interna utbildningar samt i kontakt med kunder och leverantörer. Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbete med antikorrupktion genom att ställa krav avseende antikorrupktion och följa upp ställda krav. | Vi granskar främst våra ramavtalsleverantörer samt upphandlade leverantörer i investeringsprojekt.  |
| Avfall   | Spillet och avfallet från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Direkt påverkan genom vår egen avfallshantering och genom krav vi ställer på entreprenörer. Indirekt genom det avfall som uppstår hos våra entreprenörer och leverantörer.                       | På grund av bristande statistik kan vi i dagsläget inte redovisa faktiska avfallsiffror men arbetar aktivt med att få systematisk mätning och rapportering på plats.  |
| Attraktiv arbetsgivare                         | Direkt påverkan på den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön internt på Lejonfastigheter.  | Samtliga medarbetare är heltidsanställda. En viss andel av organisationens arbete utförs av externa konsulter. Dessa personer omfattas inte av sammanställningen.   |

## GRI 301 Företagsspecifik indikator

Andel material som är A- eller B-klassade enligt materialdatabas.

|  | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|------|------|------|
| Andel A+B material i avslutade projekt | 74%  | 77%  | 74%  |



### GRI 302-1 Energianvändning i den egna organisationen

Här redovisas inköpt energi till våra fastigheter såsom fjärrvärme, olja, elvärme, fastighetsel och fjärrkyla, samt den el vi producerar. Vi redovisar också hur stor andel som är icke förnybar respektive förnybar.

Den faktiska energianvändningen (ej normalårs-

korrigerad) i hela Lejonfastigheters bestånd uppgick under 2021 till 92 624 MWh (el, fjärrvärme, fjärrkyla, pellets, bioolja, solel exklusive fordonsbränsle). År 2020 var siffran 82 414 MWh. Ökningen förklaras med att värden från 2020 var ovanligt låga på grund av lägre beläggning i många fastigheter samt en ovanligt hög årsmedeltemperatur. Under 2021 har både beläggning och årsmedeltemperaturen varit på mer normala nivåer.

|                       |                          | 2021     | 2020     |
|-----------------------|--------------------------|----------|----------|
|                       |                          | MWh      | MWh      |
| Icke förnybart        | Fjärrvärme               | 53 652,8 | 44 796,9 |
|                       | Elvärme                  | 370,3    | 357,2    |
|                       | Fastighetsel             | 37 512,2 | 36 484,4 |
|                       | Fjärrkyla                | 451,0    | 137,6    |
| Förnybart             | RME                      | 104,2    | 207,2    |
|                       | Pellets                  | 118,5    | 103,6    |
|                       | Egen produktion av solel | 414,7    | 327,4    |
| Total energi          | 92 623,7                 | 82 414,3 |          |
| Totalt icke förnybart | 91 986,3                 | 81 776,1 |          |
| Totalt förnybart      | 637,4                    | 638,2    |          |

Ej normalårskorrigerad data

## GRI 305-1 – 305-3 Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser

| Scope        | Ingår i scope   | 2021                  | 2020                  | 2019                  | Datakälla   |
|--------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|              |   | ton CO <sub>2</sub> e | ton CO <sub>2</sub> e | ton CO <sub>2</sub> e |   |
| Scope 1      | Förbränning av fossila bränslen (bensin) för egenägda eller leasade fordon. Förbränning av pellets och RME i våra egna värmeanläggningar. | 1,9                   | 2,6                   | 4,8                   | Uppgifterna om produktion från egna anläggningar (pellets och RME) är hämtade ur Vitec, icke normalårskorrigerad data.<br>Beräkningar från utsläpp för egenägda bilar baseras på mängden använd biogas samt bensin hämtad från intern dokumentering.  |
| Scope 2      | Förbrukning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.  | 20 547,6              | 18 996,8              | 20 752,5              | Uppgifterna är hämtade ur Vitec, icke normalårskorrigerad data.   |
| Scope 3      | Tjänsteresor (tåg, bil).  | 3,2                   | 3,0                   | 3,8                   | <b>Privata bilar i tjänst:</b> Beräkningar baseras på transportsträckan hämtad från intern dokumentering.<br><b>Hyrbil:</b> Den totala transportsträckan samt dess klimatpåverkan är hämtad från Sunfleet och M:s för Lejonfastigheters sammanställda miljöstatistik.<br><b>Tåg:</b> Beräkningar baseras på transportsträckan hämtad från Lingmerths dokumentering. |
| <b>Summa</b> |   | <b>20 552,7</b>       | <b>19 002,4</b>       | <b>20 761,1</b>       |   |

Vi allokerar inte utsläppen för el och fjärrvärme på scope 1, 2 och 3 utan lägger dem endast i scope 2. Notera att historiska data kan ha förändrats på grund av förändringar i vårt fastighetsbestånd samt förändrade emissionsvärden på fjärrvärmerna.

Vi är beroende av energileverantören för vilka växthusgaser som inkluderas i framtagningen av emissionsfaktorerna, CO<sub>2</sub>e. Den här informationen har vi inte tillgänglig. Från 2022 kommer vi att göra ett klimatbokslut då detta kommer att beaktas.

Vi har valt 2019 som basår för vårt klimatmål eftersom året anses vara mest representativt ur ett

verksamhetsperspektiv (pandemi 2020 och 2021) samt att året ligger förhållandevis nära i tid. Under 2022 kommer vi ta fram nya rutiner och redovisa vår klimatpåverkan för kommande år enligt en ny metodik (i enlighet med GHG-protokollet) där vi även beaktar klimatpåverkan som genereras till följd av exempelvis inköp av material och produkter i samtliga byggprojekt samt byggavfall. Därmed kommer basåret 2019 att uppdateras enligt framtagna rutiner utifrån den nya metodiken. Uppdateringen av basåret kommer följa de rekommendationer som anges för uppdatering/omberäkning av basår i GHG-protokollet.

| Typ                  | Emissionsfaktorer | Enhet   | Noter                                  |
|----------------------|-------------------|---|--|
| El                   | 400               | g CO <sub>2</sub> /kWh<br>(kg CO <sub>2</sub> /MWh) | Klimatrapport Linköpings kommun        |
| Fjärrvärme 2021      | 100               | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Tekniska verken (bokslut)              |
| Fjärrvärme 2020      | 96                | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Tekniska verken (bokslut)              |
| Fjärrvärme 2019      | 103               | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Tekniska verken (bokslut)              |
| Olja                 | 274,3             | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Miljöfakta                             |
| RME                  | 8,064             | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Energifabrikens emissionsfaktor (2016) |
| Pellets              | 8,9               | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Miljöfakta                             |
| Egenproducerad solel | -                 | g CO <sub>2</sub> /kWh                              |  |
| Fjärrkyla            | 65                | g CO <sub>2</sub> /kWh                              | Klimatrapport Linköpings kommun        |

### GRI 305-4 Utsläppsintensitet

Lejonfastigheters utsläppsintensitet, klimatutsläpp per kvadratmeter samt per medarbetare.

| År   | Scope 1 och scope 2                 |                                  | Scope 3 |
|------|-------------------------------------|----------------------------------|---------|
|      | kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | kg CO <sub>2</sub> e/medarbetare |         |
| 2021 | 35,0                                |                                  | 36,2    |
| 2020 | 33,3                                |                                  | 37,3    |
| 2019 | 38,8                                |                                  | 54,6    |

### GRI 308 Leverantörsuppföljning och 414-1 Leverantörsgranskningar avseende miljö och sociala kriterier

Som en del i upphandlingsprocessen utförs en utvärdering av anbuderna utifrån olika parametrar. Att följa Lejonfastigheters ansvarskod är ett krav.

Ansvarskoden är ett juridiskt dokument som leverantörer, med avtal värda över 100 000 kronor per avrop, måste förbinda sig till att efterleva. Kontroll av att våra leverantörer lever upp till ansvarskoden görs vid revisioner.

|  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|---|---|---|
| Andel utförda revisioner med externa revisorer | 5 st KMA-revisioner<br>5 st ansvarskodsrevisioner | 6 st KMA-revisioner<br>5 st ansvarskodsrevisioner | 5 st KMA-revisioner<br>5 st ansvarskodsrevisioner |





# 10

## *Fastighetsbestånd*

Lejonfastigheters äldsta hus byggdes redan 1805. Vårt allra senaste, Färgeriet i Ebbepark, blev inflyttningsklart 2021. Vårt egenägda bestånd representerar därmed 116 år av Linköpings utveckling. Här får du bekanta dig med samtliga 241 fastigheter som ingår i bolagets fastighetsportfölj.

## Askeby/Bankekind/Vårdsberg/Örtomt

| Fastighetsbeteckning              | Adress   | Populärnamn   | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|-----------------------------------|--|---|------------------|-------------|
| Askeby Prästgård 1:6/Juby 6:7     | Askeby skola 1/Brunnsgårdsv 10                                     | Askeby skola  | 2 815            | 11 530      |
| Bankekindskola 4:5                | Linvägen 5<br>Linvägen 20<br>Svinstavägen 70-78<br>Svinstavägen 80 | Kontor & personalutrymmen<br>Linvägen<br>Förskola Linvägen 20<br>Servicehus Svinstavägen 70-78<br>Bankekind skola | 2 317            | 14 609      |
| Juby 6:6/Bostadsrätt <sup>1</sup> | Brunnsgårdsv. 14,18,30,32,34<br>Brunnsgårdsv. 36-38                | Servicehus Brunnsgårdsv 14- (BRF)<br>Förskola Brunnsgårdsv 36-38 (BRF)  | 493              | 0           |
| Vårdsberg 2:13                    | Vårdsberg Kyrkskolan 1-2   | Förskola Vårdsberg Kyrkskolan 1-2   | 918              | 9 196       |
| Örtomt-Ås 8:2                     | Öjebyvägen 8   | Skola Örtomt  | 1 034            | 9 297       |

## Berga/Vidingsjö

| Fastighetsbeteckning                 | Adress   | Populärnamn  | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|--------------------------------------|--|--|------------------|-------------|
| Ladugården 1                         | Ridhusgatan 1  | Ånestad ridhusanläggning   | 4 401            | 13 160      |
| Lagandan 1, del av <sup>2</sup>      | Konstruktörsgatan 31   | Omklädningsrum/klubbstuga<br>Skarpan   | 243              | 0           |
| Lagtolkaren 1                        | Yrkesvägen 2-4   | Gruppbostad Yrkesvägen 2-4   | 410              | 2 124       |
| Laxen 2                              | Ramstorpsgatan 32  | Förskola Ramstorpsgatan 32   | 300              | 1 516       |
| Lekstugan 1                          | Konstruktörsgatan 29   | Förskola Konstruktörsgatan 29  | 1 266            | 7 360       |
| Lekängen 1                           | Söderleden 41  | Gruppbostad Söderleden 41  | 399              | 3 317       |
| Lianen 3                             | Herrgårdsgatan 3 A<br>Herrgårdsgatan 3 B<br>Herrgårdsgatan 3 C<br>Herrgårdsgatan 5 | Fritidsgård Berga slott<br>Skola Herrgårdsgatan 3 B<br>Berga Idrottshall<br>Skola Herrgårdsgatan 5 | 2 237            | 13 503      |
| Lillgårdsskolan 1                    | Ridhusgatan 4  | Förskola Ridhusgatan 4   | 1 142            | 10 293      |
| Linan 1                              | Ridderstads gata 11  | Förskola Ridderstads gata 11   | 735              | 3 582       |
| Ljusglimten 1                        | Luftvärnsgatan 3   | Förskola Luftvärnsgatan 3  | 481              | 2 896       |
| Ljushuvudet 2                        | Konstruktörsgatan 104  | Bäckskolan   | 4 208            | 9 016       |
| Rambalken 1/Bostadsrätt <sup>1</sup> | Aftongatan 12, 146   | Servicehus Aftongatan 12,146 (BRF)   | 363              | 0           |
| Rapsfröet 2                          | Vidingsjö By 4   | Förskola Vidingsjö By 4  | 703              | 4 359       |
| Rapskakan 1                          | Vidingsjö By 3   | Förskola Vidingsjö By 3  | 256              | 2 465       |
| Rosen 3                              | Tunngatan 13   | Vidingsjöskolan  | 3 305            | 20 161      |
| Rotskottet 60                        | Grengatan 21 A-B   | Förskola Grengatan 21 A-B  | 979              | 5 204       |
| Rotämnet 1/Bostadsrätt <sup>1</sup>  | Gräsgatan 22   | Servicehus Gräsgatan 22 (BRF)  | 693              | 0           |
| Rävjakten 1                          | Tunngatan 2 A-F  | Gruppbostad Tunngatan 2 A-F  | 449              | 1 845       |
| Smedstad 1:30                        | Ridsportallén 5  | Smedstad Ridsportcenter  | 8 653            | 93 725      |
| Smedstad 1:33                        | Smedstad, Alarp 1-7  | Gruppbostad Alarp  | 649              | 2 825       |

## Bestorp/Brokind/Nykil/Skeda Udde/ Ulrika

| Fastighetsbeteckning | Adress                  | Populärnamn                        | Byggnadsarea kvm | Tomtarearea kvm |
|----------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------|
| Amundebo 1:117       | Kisavägen 15-17         | Ulrika Skola                       | 857              | 4 281           |
| Amundebo 1:142       | Gammalkilsvägen 9       | Affärslokal Ulrika                 | 363              | 2 266           |
| Amundebo 1:183       | Kisavägen 19 B          | Förskola Kisavägen 19 B Ulrika     | 214              | 1 543           |
| Amundebo 1:55        | Kisavägen               | Räddningsstation Ulrika (nya)      | 306              | 2 174           |
| Bestorp 7:63         | Lönbacksvägen 3         | Räddningsstation Bestorp           | 348              | 3 713           |
| Brokind 1:247        | Rängenvägen 24 B        | Affärslokal Brokind                | 250              | 1 415           |
| Brokind 1:268        | Melskogsvägen 32        | Brokindsskola                      | 2 732            | 8 449           |
| Brokind 1:269        | Melskogsvägen 21        | Brokinds idrottshall               | 1 595            | 6 652           |
| Ingebo 3:47          | Sofielundsvägen 21      | Förskola Sofielundsv 21 Skeda Udde | 399              | 1 477           |
| Mutebo 1:2           | Haraldsbovägen 12       | Affärslokal Skeda Udde             | 585              | 4 188           |
| Orlunda 9:1          | Orlunda Skeda skola 1-4 | Skeda skola                        | 1 486            | 9 714           |
| Sätra 3:16           | Sätra skola             | Sätra skola                        | 1 507            | 5 592           |
| Ullstorp 3:7         | Nykil                   | Affärslokal Nykil                  | 213              | 1 079           |
| Ullstorp 9:2         | Solvägsvägen 9          | Nykil skola                        | 2 533            | 12 976          |

## Ekholmen

| Fastighetsbeteckning    | Adress  | Populärnamn  | Byggnadsarea kvm | Tomtarearea kvm |
|-------------------------|---|--|------------------|-----------------|
| Regenten 4              | Fredriksbergsvägen 31 A<br>Fredriksbergsvägen 33<br>Fredriksbergsvägen 37 | Förskola Fredriksbergsvägen 31 A<br>Järdalaskolan<br>Fredriksbergsskolan | 3 943            | 27 315          |
| Risskörden 6            | Ekholmsvägen 32 B<br>Ekholmsvägen 48                                      | Ekholmshallen<br>Ekholmsskolan   | 8 647            | 33 946          |
| Räknebogen 1            | Ålerydsvägen 5<br>Ålerydsvägen 7-19                                       | Åleryd<br>Värdbofastad Åleryd  | 22 093           | 84 650          |
| Räkneläran 78           | Grindgatan 76, 77 A-B   | Gruppbofastad Grindgatan 76,<br>77 A-B                                   | 457              | 2 813           |
| Räknevärdaren 63 och 64 | Gryningsgatan 5   | Förskola Gryningsgatan 5   | 289              | 1 289           |
| Räkneverket 1           | Ekholmsvägen 499<br>Ekholmsvägen 501                                      | Förskola Ekholmsvägen 499<br>Gruppbofastad Ekholmsvägen 501              | 1 039            | 7 424           |
| Rökmolnet 105           | Grindstugevägen 2   | Förskola Grindstugevägen 2   | 774              | 3 964           |
| Rökmolnet 69, 70 och 71 | Stenhagsvägen 7-11  | Förskola Stenhagsvägen 7   | 419              | 1 259           |
| Rökpelaren 2            | Ekholmsvägen 115<br>Ekholmsvägen 117                                      | Förskola Ekholmsvägen 115<br>Blästadskolan<br>Skola Ekdungen             | 5 361            | 23 794          |
| Rökringen 3             | Aspnäsvägen 120   | Gruppbofastad Aspnäsvägen 120  | 442              | 3 958           |

## Ekängen/Kallerstad

| Fastighetsbeteckning       | Adress                    | Populärnamn  | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|----------------------------|---------------------------|--|------------------|-------------|
| Bärstadskogen 1:146        | Kruskålsvägen 5 A-F       | Gruppbofastad Kruskålsvägen 5 A-F                                  | 467              | 2 208       |
| Bärstadskogen 1:85         | Blomkålsvägen 10          | Bärstadskolan  | 2 434            | 8 099       |
| Kallerstad 1:66            | Sigbjörnsgratan 1         | Busstop  | 4 222            | 46 206      |
| Palatset 2                 | Gumpekullavägen 3         | Ishallen<br>Linköping Sportcenter                                  | 38 015           | 83 110      |
| Paraplyet 1                | Halvdans gata 10-12       | Räddningsstation Kallerstad  | 6 307            | 24 699      |
| Passaren 3                 | Anders Ljungstedts Gata 1 | Anders Ljungstedts<br>Gymnasium, Anders<br>Ljungstedts Idrottshall | 35 317           | 87 713      |
| Rystads-Gärstad 2:38       | Tomatvägen 14             | Förskola Tomatvägen 14   | 1 401            | 10 326      |
| Stensätter 1:239           | Alelundsvägen 4           | Förskola Alelundsvägen 4   | 245              | 1 824       |
| Stensätter 1:249           | Hästhagsvägen 14          | Ekängsskolan   | 4 472            | 27 955      |
| Stensätter 1:251           | Hästhagsvägen 8           | Förskola Hästhagsvägen 8   | 696              | 5 898       |
| Stensätter 1:289 och 1:290 | Grönhögsvägen 58-60       | Förskola Grönhögsvägen 58-60                                       | 335              | 3 093       |

## Gottfridsberg/Valla

| Fastighetsbeteckning                  | Adress                          | Populärnamn   | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|---------------------------------------|---------------------------------|---|------------------|-------------|
| Freden 3                              | Folkungagatan 20                | Folkungaskolan och Folkungahallen                                       | 17 316           | 28 099      |
| Fyrbåken 1                            | Valkebogatan 1                  | Förskola Valkebogatan 1   | 275              | 1 558       |
| Idrottsgården 60                      | Trumslagaregatan 77             | Gruppbofastad Trumslagaregatan 77                                       | 342              | 1 811       |
| Idrottsskivnan 1/Bostads-<br>rätt 1   | Överstegatan 6 A-E              | Gruppbofastad Överstegatan 6 (BRF)                                      | 353              | 0           |
| Idrottsskivnan 4                      | Överstegatan 20-26              | Servicehus Överstegatan 20-26   | 2 653            | 1 958       |
| Idrottslaget 2 och 3                  | Kaptensgatan 10                 | Fridtunaskolan  | 4 022            | 8 514       |
| Idrottslaget 4                        | Kaptensgatan 4                  | Färgeriet   | 10 619           | 3 600       |
| Idrottsstjärnan 1                     | Fanjunkaregatan 3-5             | Vårdbostad Fanjunkareg./Tunvallaskolan                                  | 2 729            | 2 273       |
| Idrottsstränaren 1/Bostads-<br>rätt 1 | Drabantgatan 20<br>Furirgatan 1 | Gruppbofastad Drabantgatan 20 (BRF)<br>Gruppbofastad Furirgatan 1 (BRF) | 661              | 0           |
| Idrottsstränaren 2                    | Furirgatan 15-23                | Servicehus Furirg./Hantverkshuset                                       | 2 376            | 1 799       |
| Innovationen 11                       | Johannes Magnus väg 40          | Servicehus Johannes Magnus väg 40                                       | 1 440            | 471         |
| Inspektören 6/Bostadsrätt 1           | Plommongatan 11-17              | Servicehus Plommong 11-17 (BRF)   | 802              | 0           |
| Inspektören 7                         | Plommong.3-7/Solrosgr. 8-10     | Servicehus Solrosgratan 8-10  | 2 317            | 2 847       |
| Instrumentet 2                        | Lärdomsgatan 34 och 36          | Vårdbostad Vallastaden  | 5 121            | 3 946       |
| Intellektet 8                         | Johannes Magnus väg             | Räddningsstation Lambohov   | 4 103            | 25 289      |

## forts. Gottfridsberg/Valla

| Fastighetsbeteckning | Adress                        | Populärnamn                                | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtarea<br>kvm |
|----------------------|-------------------------------|--|---------------------|-----------------|
| Intellektet 12       | Schiörlins gata 2             | Förskola Schiörlins gata 2                 | 754                 | 2 369           |
| Irisen 1             | Vickergatan 14                | Förskola Vickergatan 14                    | 431                 | 2 051           |
| Irrblosset 2         | Vallavägen 12 A-C             | Vårdbostad Valla Park                      | 5 730               | 7 216           |
| Irrblosset 3         | Vallavägen 14                 | Gruppbofastad Vallavägen 14                | 432                 | 4 048           |
| Ombudsmannen 1       | Göstringsgatan 2 / Majgatan 2 | Förskola Göstringsgatan 2                  | 1 690               | 4 632           |
| Omtanken 3           | Hjälmsätersgatan 8 C          | Förskola Hjälmsätersgatan 8 C              | 657                 | 4 150           |
| Ordboken 3           | Stenbrötsgatan 5              | Förskola Stenbrötsgatan 5<br>Tornhagskolan | 13 650              | 35 894          |
| Orgelpedalen 1       | Stensättaregatan 5            | Förskola Stensättaregatan 5                | 751                 | 2 655           |

## Hackefors/Hjulsbro

| Fastighetsbeteckning | Adress                 | Populärnamn   | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtarea<br>kvm |
|----------------------|------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Nackknuten 1         | Askhagsvägen 10        | Förskola Askhagsvägen 10                                    | 433                 | 2 637           |
| Nationaldansen 9     | Hjulsbrovägen 28       | Gruppbofastad Hjulsbro-<br>vägen 28                         | 301                 | 2 624           |
| Nationalscenen 1     | Granholmsvägen 2 A-B-C | Gruppbofastad Granholmsvägen 2 A-C                          | 875                 | 3 344           |
| Navet 5              | Låsbomsgatan 17        | Mark Låsbomsgatan 17  | 0                   | 3 713           |
| Neonlampan 2         | Tallholmsvägen 115-119 | Servicehus Tallholmsvägen 115-119                           | 2 605               | 4 961           |
| Neonröret 1          | Tallholmsvägen 13      | Förskola Tallholmsvägen 13                                  | 347                 | 3 789           |
| Nummerbrickan 1      | Kvinnebystigen 1       | Förskola Kvinnebystigen 1                                   | 1 117               | 7 285           |
| Nyckeln 1            | Jungfrubergsvägen 2    | Gruppbofastad Jungfrubergsvägen 2                           | 845                 | 4 026           |
| Nylonnätet 7         | Bokhagsvägen 6         | Förskola Bokhagsvägen 6                                     | 680                 | 3 531           |
| Nylontyget 3         | Bokhagsvägen 5         | Hjulsbroskolan  | 3 438               | 16 962          |
| Nyponblomman 1       | Kvinnebyvägen 2 A-C    | Vårdbostad Ekbacken   | 5 795               | 12 575          |
| Nyponet 1            | Kvinnebyvägen 1        | Gruppbofastad Kvinnebyvägen 1                               | 386                 | 1 404           |
| Nyponsnåret 2        | Backsippevägen 14      | Kvinnebygården<br>Kvinnebyskolan<br>Skola Backsippevägen 14 | 4 842               | 16 637          |
| Nålen 1              | Björkhagsvägen 53 A    | Förskola Björkhagsvägen 53 A                                | 414                 | 1 984           |



## Innerstaden/Ekkällan

| Fastighetsbeteckning      | Adress   | Populärnamn                          | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|---------------------------|--|--------------------------------------|------------------|-------------|
| Amuletten 17              | Hunnebergsgatan 36   | F.d. Gottfridsbergsskolan            | 979              | 1 500       |
| Amuletten 17 och 23       | Hunnebergsgatan 34 och 38                                  | Vårdbostad Gottfridsberg             | 2 849            | 3 231       |
| Artemis 12                | Östgötagatan 5   | Linköpings stadsbibliotek            | 12 997           | 11 537      |
| Atleten 1                 | S:t Persgatan 7  | Linghallen                           | 1 272            | 763         |
| Björnen 1                 | Södra Stånggatan 1   | Stängs Magasin                       | 1 674            | 2 279       |
| Detektiven 24             | Repslagaregatan 30   | Arbis                                | 828              | 1 205       |
| Dryckeshornet 9           | Klostergatan 39  | Vårdbostad Klostergatan 39           | 1 416            | 769         |
| Egypten 15                | Djurgårdsgatan 2-6<br>Drottninggatan 45-47<br>Nygatan 50   | Kontor Djurgårdsgatan 2              | 8 645            | 2 644       |
| Ekoxen 5                  | Klostergatan 64  | Förskola Klostergatan 64             | 636              | 1 315       |
| Elementet 3               | S.t Larsg 44, 46<br>Klostergatan 49<br>Torkelbergsgatan 15 | Kunskaps Gallerian                   | 18 541           | 13 432      |
| Ellipsen 7                | Föreningsgatan 19  | Förskola Föreningsgatan 19           | 250              | 2 479       |
| Eternellen 57             | Djurgårdsgatan 17 B-D                                      | Servicehus Djurgårdsgatan 17 B-D     | 3 272            | 2 210       |
| Etuiet 86                 | Bataljonsgatan 24  | Ekkälleskolan                        | 3 206            | 8 738       |
| Fontänen 3                | Västra Vägen 32  | Föreningshuset Fontänen              | 4 060            | 4 542       |
| Hoppet 2                  | Snickaregatan 35   | Linköpings Sporthall                 | 7 826            | 8 177       |
| Innerstaden 1:1, del av 2 | Lasarettsgatan 1   | Förskola Trädgårdsföreningen Parklek | 114              | 0           |
| Innerstaden 1:11          | Hamngatan 30<br>Torkelbergsgatan 2                         | Simhallen<br>Tinnerbäcksbadet        | 14 414           | 36 251      |

## Johannelund/Vimanshäll

| Fastighetsbeteckning | Adress   | Populärnamn   | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|----------------------|--|---|------------------|-------------|
| Tandkronan 4         | Ekhagagatan 25 A-B                               | Gruppbofastad Ekhagagatan 25 A-B                            | 895              | 5 279       |
| Tennfatet 1          | Skogslyckekegatan 56 B                           | Förskola Skogslyckekegatan 56 B                             | 687              | 3 038       |
| Tetraedern 3         | Skogsgatan 98                                    | Hagbyskolan   | 3 326            | 32 469      |
| Toppluvan 1          | Skogsgatan 83                                    | Skola Skogsgatan 83   | 223              | 1 892       |
| Tornväktaren 4       | Älgvägen 14                                      | Förskola Älgvägen 14  | 349              | 3 248       |
| Trähästen 1          | Skogslyckekegatan 11 E                           | Förskola Skogslyckekegatan 11 E                             | 275              | 1 837       |
| Träklossen 1         | Blystigen 2                                      | Förskola Blystigen 2  | 253              | 3 665       |
| Törnrosen 2          | Häggvägen 17<br>Häggvägen 17 A<br>Häggvägen 17 B | Ånestadshallen<br>Ånestadsskolan<br>Förskola Häggvägen 17 B | 10 345           | 21 988      |

## Lambohov/Slaka

| Fastighetsbeteckning          | Adress   | Populärnamn                          | Byggnadsarea kvm | Tomtarearea kvm |
|-------------------------------|--|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| Häradsjorden 1:58             | Källtorpsvägen 2   | Förskola Källtorpsvägen 2            | 334              | 2 061           |
| Ilsamtalet 5                  | Pilspetsvägen 14   | Förskola Pilspetsvägen 14            | 295              | 1 357           |
| Importavtalet 1/Bostadsrätt 1 | Storskiftesgatan 5   | Gruppobostad Storskiftesg 5 (BRF)    | 208              | 0               |
| Importgodset 2/Bostadsrätt 1  | Storskiftesgatan 119<br>Storskiftesgatan 125<br>Storskiftesgatan 137 | Gruppobostad Storskiftesg 119- (BRF) | 150              | 0               |
| Importgodset 9                | Tegskiftesgatan 255  | Gruppobostad Tegskiftesgatan 255     | 398              | 3 630           |
| Importmarknaden 1             | Tröskaregatan 87   | Gruppobostad Tröskaregatan 87        | 398              | 1 903           |
| Isbaletten 1                  | Jordbruksgatan 24  | Gruppobostad Jordbruksgatan 24       | 441              | 2 827           |
| Isblåsan 1/Bostadsrätt 1      | Rättaregatan 96  | Gruppobostad Rättaregatan 96 (BRF)   | 420              | 0               |
| Isborret 61 och 62            | Rättaregatan 9-11  | Förskola Rättaregatan 9              | 266              | 1 284           |
| Isbrytaren 97 och 98          | Boställsgatan 6-8  | Förskola Boställsgatan 6             | 229              | 1 019           |
| Isfältet 1                    | Utsädesgatan 120   | Förskola Utsädesgatan 120            | 701              | 4 397           |
| Ishaken 23/Bostadsrätt 1      | Bygdegatan 383, 401, 405, 407  | Servicehus Bygdeg 383- (BRF)         | 310              | 0               |
| Isjakten 2                    | Rättaregatan 120   | Slestadskolan                        | 5 187            | 24 058          |
| Iskristallen 2                | Betesgatan 1   | Änggårdsskolan                       | 3 963            | 15 064          |
| Islandet 1                    | Utsädesgatan 60  | Förskola Utsädesgatan 60             | 2 017            | 8 564           |
| Isskåpet 3                    | Tröskaregatan 77-79  | Lambohovshallen                      | 1 320            | 5 152           |
| Isvaken 1                     | Vårbruksgatan 6  | Förskola Vårbruksgatan 6             | 292              | 1 628           |
| Isvaken 2 och 3               | Vårbruksgatan 2-4  | Förskola Vårbruksgatan 2             | 271              | 1 886           |
| Lilla Åby 1:26                | Lilla Åby Östergård  | Gruppobostad Lilla Åby Östergård     | 482              | 4 009           |
| Lilla Åby 3:14                | Lilla Åby Norrgård 1   | Gruppobostad Lilla Åby Norrgård      | 455              | 1 559           |
| Slaka 3:1                     | Gamla Kalmarvägen 5  | Slaka skola                          | 2 148            | 12 461          |

## Linghem/Tallboda

| Fastighetsbeteckning | Adress                               | Populärnamn                            | Byggnadsarea kvm | Tomtarearea kvm |
|----------------------|--------------------------------------|--|------------------|-----------------|
| Gällstad 1:18        | Askebyvägen 2                        | Gruppobostad Askebyvägen 2             | 437              | 1 833           |
| Gällstad 1:191       | Sparvsångsvägen 59-71                | Vårdbostad Trastsången Linghem         | 3 717            | 9 445           |
| Gällstad 1:24        | Tulpanvägen 1                        | Förskola Tulpanvägen 1                 | 453              | 1 954           |
| Gällstad 1:265       | Sparvsångsvägen 93                   | Gruppobostad Sparvsångsvägen 93        | 442              | 2 137           |
| Himna 11:228         | Himnavägen 145-147<br>Himnavägen 149 | Himnaskolan<br>Förskola Himnavägen 149 | 6 860            | 38 592          |
| Himna 11:331         | Trastsångsvägen 71                   | Förskola Trastsångsvägen 71            | 323              | 2 096           |

## forts. Lingham/Tallboda

| Fastighetsbeteckning           | Adress                    | Populärnamn                       | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------|
| Himna 11:335                   | Gällstadsvägen 20-22      | Linghamsskolan                    | 5 795            | 17 608      |
| Himna 11:340                   | Lövsångarevägen 9 A-F, 11 | Gruppbostad Lövsångarevägen 9 A-F | 493              | 2 630       |
| Lillkyrka-Lundby 2:7           | Lövbacken, Lillkyrka      | Vårdbostad Lillkyrka              | 165              | 1 630       |
| Malmskogen 10:15, 10:16, 10:84 | Höstvindsvägen 46-50      | Förskola Höstvindsvägen 46-50     | 308              | 2 014       |
| Malmskogen 10:96               | Fönvindsvägen 12          | Förskola Fönvindsvägen 12         | 325              | 1 870       |
| Staby 12:132                   | Stormvägen 81             | Ekdungeskolan                     | 3 037            | 10 992      |
| Staby 12:133                   | Vårdshusvägen 10          | Tallboda skola                    | 3 449            | 7 882       |
| Staby 12:164                   | Passadvindsvägen 2        | Förskola Passadvindsvägen 2       | 709              | 8 659       |

## Ljungsbro/Berg/Ljung

| Fastighetsbeteckning                           | Adress  | Populärnamn   | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|--|---|---|------------------|-------------|
| Börstorp 1:3                                   | Ljung Ekhult 1                                      | Vårdbostad Ekhult   | 3 408            | 7 831       |
| Heda 1:129                                     | Högbygatan 39                                       | Förskola Högbygatan 39  | 235              | 731         |
| Heda 1:230                                     | Myrsättersgatan 26<br>Myrsättersgatan 28            | Brunnbyskolan<br>Förskola Myrsättersgatan 28                    | 3 671            | 27 382      |
| Heda 1:45                                      | Knivningegatan 38-39                                | Gruppbostad Knivningegatan 38                                   | 226              | 702         |
| Heda 1:61                                      | Knivningegatan 23                                   | Förskola Knivningegatan 23                                      | 225              | 747         |
| Kungsbro 1:435                                 | Anders väg 18                                       | Förskola Anders väg 18  | 359              | 1 841       |
| Kungsbro 1:755                                 | Hagvägen 21   | Förskola Hagvägen 21  | 283              | 2 054       |
| Kungsbro 1:756                                 | Knopvägen 4   | Förskola Knopvägen 4  | 679              | 5 718       |
| Ljung 1:8                                      | Ljung Kyrkskolan                                    | Ljungs skola  | 752              | 8 338       |
| Malfors 4:101                                  | Kärresundsgatan 1                                   | Förskola Kärresundsgatan 1                                      | 772              | 2 249       |
| Malfors 4:106                                  | Sportvägen 3<br>Sportvägen 3/O G Svens-<br>sons väg | Förskola Sportvägen 3<br>Ljungsbro skola<br>Ljungsbro sporthall | 10 914           | 34 557      |
| Malfors 4:45                                   | Centralplan 1                                       | Ljungsbro Kontorshotell   | 1 430            | 1 274       |
| Maspelösa 1:30 o 1:31                          | Maspelösa 7   | Förskola Maspelösa 7  | 292              | 2 832       |
| Sockenmarken 1:160                             | Norra Cloettavägen 40                               | Förskola Norra Cloettavägen 40                                  | 1 192            | 5 112       |
| Sockenmarken 1:161                             | Hanorpsvägen  | Ljungsbro fritidscenter   | 3 897            | 30 203      |
| Sockenmarken 3:30                              | Härnegatan 57-65                                    | Servicehus Härnegatan 57-65                                     | 1 876            | 4 997       |
| Sockenmarken 3:5/Bostads-<br>rätt <sup>1</sup> | Härnegatan 75                                       | Gruppbostad Härnegatan 75 (BRF)                                 | 450              | 0           |
| Sockenmarken 4:19, 4:59,<br>4:60               | Pyslingsvägen 5-9                                   | Gruppbostad Pyslingsvägen 5                                     | 303              | 2 299       |
| Vreta Klosters Berg 3:50                       | Källgårdsvägen 1                                    | Vreta Kloster skola   | 5 295            | 50 930      |

## Malmslätt/Tokarp/Jägarvallen

| Fastighetsbeteckning                     | Adress   | Populärnamn  | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|--|--|--|------------------|-------------|
| Malmslätt 6:93                           | G:a Ledbergsv. 14-18/Hagarydsv. 3<br>G:a Ledbergsv. 18<br>Norrstättersgatan 15 | Kärna skola/Förskola Hagarydsvägen 3<br>Kärnahallen<br>Förskola Norrstättersgatan 15 | 12 516           | 55 602      |
| Odlingsarealen 1                         | Tingsvägen 2 A   | Förskola Tingsvägen 2 A  | 275              | 1 806       |
| Vedtraven 1                              | Furubackavägen 2   | Förskola Furubackavägen 2  | 600              | 3 014       |
| Vedyxan 1                                | Norrstättersgatan 17   | Gruppbostad Norrstättersgatan 17   | 442              | 3 199       |
| Vetebullen 5                             | Kärnbrunnsgatan 12-40  | Servicehus Kärnbrunnsgatan 12-40   | 4 790            | 9 704       |
| Veteskörden 1 / Bostadsrätt <sup>1</sup> | Kärna Centrum 14   | Förskola Kärna Centrum 14 (BRF)  | 250              | 0           |
| Veteåkern 1                              | Gamla Ledbergsvägen 26   | Gruppbostad G:a Ledbergsvägen 26   | 397              | 2 268       |
| Vinklasen 1                              | Fårhagsvägen 37  | Förskola Fårhagsvägen 37   | 245              | 3 879       |
| Vinkylaren 71                            | Fårhagsvägen 140   | Skola Fårhagsvägen 140   | 371              | 2 789       |
| Vinkällaren 2                            | Fårhagsvägen 142   | Tokarpshallen<br>Tokarpsskolan   | 5 834            | 20 108      |
| Vinlistan 39 och 40                      | Fårullsvägen 51-53   | Förskola Fårullsvägen 51-53  | 248              | 1 111       |
| Vinlövet 1                               | Fårullsvägen 125 A   | Förskola Fårullsvägen 125 A  | 411              | 1 178       |
| Vinstenen 2                              | Kärnbrunnsgatan 1 B  | Gruppbostad Kärnbrunnsgatan 1 B  | 409              | 3 850       |

## Rappestad/Sjögestad/Vikingstad/Västerlösa

| Fastighetsbeteckning | Adress             | Populärnamn                        | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|----------------------|--------------------|------------------------------------|------------------|-------------|
| Bankeberg 11:114     | Backgårdsgatan 33  | Förskola Backgårdsgatan 33         | 726              | 4 638       |
| Bankeberg 11:213     | Alkottsgatan 33    | Förskola Alkottsgatan 33           | 512              | 4 001       |
| Bankeberg 13:3       | Mimergatan 13      | Vikingstad skola                   | 5 530            | 20 372      |
| Marås 8:11           | Maråsvägen 15      | Förskola Maråsvägen 15, Västerlösa | 1 372            | 9 658       |
| Piparebo 3:14        | Backasandsgatan 17 | Förskola Backasandsgatan 17        | 216              | 1 443       |
| Piparebo 5:1         | Birkagatan 2       | Rappestad skola                    | 1 216            | 7 275       |
| Sjögestad 13:1       | Lunnevadsvägen 1   | Förskola Lunnevadsv 1 Sjögestad    | 1 232            | 7 851       |

## Ryd

| Fastighetsbeteckning | Adress             | Populärnamn                 | Byggnadsarea kvm | Tomtareakvm |
|----------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|-------------|
| Offensiven 1         | Rydsvägen 5        | Fotbollshallen Ryd          | 4 020            | 9 265       |
| Offensiven 2         | Rydsvägen 5 A      | Allaktivitetshall Ryd       | 2 167            | 9 326       |
| Ordensdräkten 1      | Ellen Keys gata 25 | Gruppbostad Ellen Keys gata | 309              | 1 400       |

## forts. Ryd

| Fastighetsbeteckning | Adress                                 | Populärnamn  | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtare<br>kvm |
|----------------------|--|--|---------------------|----------------|
| Ordensringen 3       | Ellen Keys gata 4-6                    | Björnkärsskolan  | 2 818               | 14 468         |
| Ostbiten 2           | Rydsvägen 9 A-B                        | Gruppbostad Rydsvägen 9 A-B                              | 456                 | 3 942          |
| Ostduken 5           | Björnkärsgatan 17                      | Rydsskolan   | 6 540               | 16 582         |
| Ostkniven 8          | Mårdtorpsgatan 59<br>Mårdtorpsgatan 63 | Förskola Mårdtorpsgatan 59<br>Förskola Mårdtorpsgatan 63 | 3 075               | 15 958         |

## Skäggetorp

| Fastighetsbeteckning | Adress   | Populärnamn   | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtare<br>kvm |
|----------------------|--|---|---------------------|----------------|
| Gasellen 4           | Klockaregården 36  | Förskola Klockaregården 36  | 296                 | 1 518          |
| Gasellen 5           | Storgården 58  | Förskola Storgården 58  | 792                 | 4 117          |
| Getabocken 2         | Skäggetorps Centrum 30 A   | Nygårdsskolan   | 6 121               | 20 819         |
| Grodan 2             | Skäggetorps Centrum 16<br>Skäggetorps Centrum 16                   | Skäggetorpshallen<br>Ulleviskolan3<br>Agora kulturhus Skäggetorp<br>Mark Skäggetorps Centrum 18 | 9 221               | 25 107         |
| Gråsparven 7         | Stiglötsgatan 33   | Förskola Stiglötsgatan 33   | 969                 | 4 674          |
| Gråsälén 6           | Fogdegatan 60 A-B  | Förskola Fogdegatan 60 A-B  | 972                 | 6 453          |
| Gråtrutén 2          | Skrivaregatan 18 A-B<br>Skrivaregatan 19 A-B<br>Skrivaregatan 19 C | Rosendalsgården<br>Rosendalsskolan<br>Förskola Skrivaregatan19 C                                | 4 637               | 19 299         |
| Grönfinken 1         | Nygårdsvägen 15  | Förskola Nygårdsvägen 15  | 1 526               | 7 625          |
| Gulsparven 1         | Rågängen 15  | Förskola Rågängen 15  | 304                 | 1 666          |
| Gåsen 5              | Skattegården 7 A<br>Skattegården 7 B<br>Skattegården 7 C           | Skola Skattegården 7 A<br>Skola Skattegården 7 B<br>Vårdbostad Gåsen                            | 2 498               | 9 615          |
| Gåsen 9              | Skattegården 72  | Förskola Skattegården 72  | 2 233               | 9 907          |

## Sturefors/Ullstämman

| Fastighetsbeteckning | Adress              | Populärnamn                     | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtare<br>kvm |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|
| Husby 1:50           | Stureforsvägen 1    | Förskola Stureforsvägen 1       | 472                 | 2 048          |
| Norrberga 1:339      | Björnbärsvägen 67   | Förskola Björnbärsvägen 67      | 1 773               | 7 403          |
| Norrberga 1:365      | Väreldsvägen 35 A-F | Gruppbostad Väreldsvägen 35 A-F | 494                 | 2 241          |
| Norrberga 1:415      | Bigarråvägen 3      | Norrbergaskolan                 | 2 832               | 8 283          |
| Rastplatsen 1        | Ullstämnavägen 5    | Gruppbostad Ullstämnavägen 5    | 445                 | 1 571          |
| Raststället 9        | Fornvägen 11 A-B    | Gruppbostad Fornvägen 11 A-B    | 443                 | 2 200          |
| Ritbrädet 23         | Bronsåldersgatan 48 | Gruppbostad Bronsåldersgatan 48 | 348                 | 1 163          |
| Ritbrädet 24         | Bronsåldersg 50-52  | Förskola Bronsåldersgatan 50-52 | 448                 | 2 063          |

## forts. Sturefors/Ullstämma

| Fastighetsbeteckning           | Adress                                       | Populärnamn   | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtare<br>kvm |
|--------------------------------|--|---|---------------------|----------------|
| Ritkolet 4                     | Järnåldersgatan 27                           | Förskola Järnåldersgatan 27   | 527                 | 1 768          |
| Ritsalen 2                     | Stenåldersgatan 4-8<br>Stenåldersgatan 40-42 | Servicehus Stenåldersgatan 4-8<br>Gruppbostad Stenåldersgatan 40-42 | 3 425               | 7 700          |
| Rymdkabinen 10                 | Trombongatan 6                               | Förskola Trombongatan 6   | 708                 | 3 972          |
| Vists Prästgård 1:65           | Näckrosvägen 4 A,B                           | Vist skola  | 6 024               | 14 363         |
| Vists Prästgård 2:7/Husby 1:47 | Husbyvägen 13                                | Mark Husbyvägen 13  | 0                   | 2 085          |

## Tannefors

| Fastighetsbeteckning               | Adress                                 | Populärnamn   | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtare<br>kvm |
|------------------------------------|--|---|---------------------|----------------|
| Kalkonen 1                         | Augustbergsg 16-18<br>Tegelbruksg14-20 | Servicehus Tegelbruksgatan 14-20  | 3 946               | 2 305          |
| Kalkonen 11                        | Nya Tanneforsvägen 57                  | Vårdbostad Augustbergsgården  | 910                 | 2 155          |
| Kalven 10/Bostadsrätt <sup>1</sup> | Tegelbruksgatan 9                      | Servicehus Tegelbruksg 9 (BRF)  | 222                 | 0              |
| Kameleonten 10                     | Ladugatan 4<br>Lindengatan 52          | Kungsbergshallen<br>Kungsbergsplan Paviljonger<br>Förskola Lindengatan 52 | 5 007               | 27 904         |
| Konsträren 6                       | Nya Tanneforsvägen 78                  | Tanneforsskolan   | 1 375               | 3 987          |
| Krinolinen 3                       | Stationsgatan 3<br>Stationsgatan 5     | Vårdbostad Kvarnbacken<br>Förskola Stationsgatan 5                        | 4 791               | 5 089          |
| Kungsbergsskolan 2                 | Drottningtorget 1                      | Kungsbergsskolan  | 8 716               | 13 816         |

## Vasastaden

| Fastighetsbeteckning                | Adress   | Populärnamn                      | Byggnadsarea<br>kvm | Tomtare<br>kvm   |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------|------------------|
| Akademien 2                         | Östgötagatan 15-19<br>Konsistoriegatan 7<br>Vasavägen 18 | Konserthuset                     | 24 063              | 11 199           |
| Aklejan 6                           | Banérgatan 21  | Förskola Banérgatan 21           | 512                 | 2 204            |
| Akropolis 2                         | Gustav Adolfsgatan 23<br>Gustav Adolfsgatan 25-29        | Vasahallen<br>Berzeliussskolan   | 26 055              | 32 882           |
| Aritmetiken 2                       | Platensgatan 20  | Katedralskolan                   | 11 303              | 16 407           |
| Artisten 1                          | Platensgatan 12  | Teatern                          | 2 632               | 4 386            |
| Bikupan 15                          | Vasavägen 6/Klostergatan 14                              | Elsa Brändströms skola           | 5 545               | 5 472            |
| Vasastaden 1:1, del av <sup>2</sup> | Industrigatan 3<br>Järnvägsgatan 1                       | Fjärrbussterminal<br>Bussväntsal | 320                 | 0                |
| <b>Totalt 241 fastigheter</b>       |  |                                  | <b>673 825</b>      | <b>2 126 336</b> |

<sup>1</sup> Lejonfastigheter AB äger endast bostadsrätt

<sup>2</sup> Byggnad på ofri grund

<sup>3</sup> Skäggetorpsskolan har bytt namn till Ulleviskolan



# 11

## *Om redovisningen och definitioner*

Vilken verksamhet och tidsrymd avser årsredovisningen?  
Enligt vilka principer är hållbarhetsredovisningen upprättad?  
Och vad betyder förkortningar som till exempel LCC, NKI och COSO? Här får du fakta och förklaringar.

### **Om redovisningen**

Denna redovisning omfattar verksamheten i Lejonfastigheter AB (publ). Redovisningen omfattar perioden 1 januari 2021 – 31 december 2021. Den senaste årsredovisningen publicerades den 22 april 2021. Årsredovisningen och hållbarhetsrapporten

är upprättade enligt krav i Årsredovisningslagen.

Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning upprättas enligt Global Reporting Initiatives (GRI) Standards för hållbarhetsredovisning, tillämpningsnivå Core, samt i enlighet med kraven i Årsredovisningslagens

6:e kapitel. Enligt Årsredovisningslagen ska företag rapportera kring miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. I rapporten ska företaget beskriva sin affärsmodell, policydokument på områdena, resultatet av dessa policyer, väsentliga risker på områdena och hur dessa hanteras, samt centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten. Vår definition av den lagstadgade redovisningen finner ni på följande sidor: hållbarhetsredovisning sida 87, affärsmodell sida 5, medarbetarinformation sida 21, samt risker sida 43.

Redovisningens omfattning framgår av GRI Index. Revisorn har gjort en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen.

Förvaltningsberättelsen finns på sida 49.

Kontaktperson för frågor om årsredovisningen och om dess innehåll: ekonomi- och finanschef Gunilla Dahlqvist Jonsson (gunilla.dahlqvist-jonsson@lejonfastigheter.se).

Kontaktperson för frågor om hållbarhetsredovisningen och om dess innehåll: chef för hållbarhet, inköp och kommunikation Maria Widfeldt (maria.widfeldt@lejonfastigheter.se).



## Definitioner

### **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansnetto, dividerat med det genomsnittliga justerade egna kapitalet.

### **Avkastning på totalt kapital**

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med det genomsnittliga totala kapitalet.

### **Bokförda värden**

Materiella anläggningstillgångar exklusive pågående nyanläggningar.

### **Bruksarea, BRA**

Area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande, mätvärda utrymmen, begränsade av omslutande väggars insida.



**COSO**

The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission; beskriver hur den interna kontrollen är organiserad för företag.

**Direktavkastning**

Rörelsens intäkter minus fastighetskostnader, dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

**Driftnetto**

Nettoomsättningen minus fastighetskostnader.

**GHG-protokollet**

Greenhouse Gas Protocol, en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp.

**GRI, Global Reporting Initiative**

Ett internationellt samarbetsorgan som tar fram riktlinjer för hur företag och organisationer ska redovisa olika aspekter av hållbar utveckling.

**Grön obligation**

En grön obligation är en obligation där kapitalet är öronmärkt åt olika former av miljöprojekt.

**Justerat eget kapital**

Eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.

**Kassaflöde**

Årets förändring av likvida medel.

**Kilowatt, kW**

Enhet för effekt.

**Kilowattimme, kWh**

Enhet för energi, effekt multiplicerat med tid.

**Koldioxid, CO<sub>2</sub>**

En växthusgas som frigörs vid förbränning.

**Koldioxidekvivalenter, CO<sub>2</sub>e**

Ett mått på utsläpp av växthusgaser som tar hänsyn till att olika gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten. När man anger utsläpp av en viss

växthusgas i koldioxidekvivalenter anger man hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma verkan på klimatet.

**LCC**

Life Cycle Cost, en beräkning av alla de kostnader som kan uppstå under en varas eller tjänsts hela nyttjandetid från inköp till avveckling eller avfall.

**Marknadsvärde**

Det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden vid en given tidpunkt, enligt en extern värdering.

**MMI**

Motiverad medarbetar-index.

**NKI**

Nöjd kund-index.

**Projektvolym**

Summan av alla budgeterade projekt i kronor vid en viss tidpunkt.

**Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässig**

Resultat efter finansiella poster justerat för resultat av fastighetsförsäljningar och jämförelsestörande poster samt återläggning av avskrivningar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.

**Soliditet**

Justerat eget kapital (eget kapital inklusive 79,6 procent av obeskattade reserver) på balansdagen i procent av balansomslutningen.

**Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering**

Justerat eget kapital inklusive övervärden i fastigheterna med beaktande av latent skatt i procent av balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheterna. Se not 10 för beräkning av övervärde.

**Överskottsgrad**

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.



Smedstad ridsportcenter

ADRESS

**Box 1943, 581 18 Linköping**

TELEFON

**013-20 52 20**

E-POSTADRESS

**info@lejonfastigheter.se**

FORM & UTVECKLING

**Consid Communication AB**

TEXTER

**Tomas Långdahl, Brand Mission AB  
Lejonfastigheter AB**

FILM & FOTO

**Crelle Photography AB  
Andreas Skog  
Kojan Film AB  
Göran Billeon**