

Års- och hållbarhets- redovisning 2024

Vasa Arena



Lejonfastigheter

Det här är Lejonfastigheter

Linköping har många fina hus. Men det finns ett antal 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 äger, utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter där tiotusentals Linköpingsbor vistas och arbetar varje dag. Det är fastigheter för utbildning, omsorg, sport, kultur och andra former av samhällsservice – till exempel räddningstjänst och bibliotek. Med andra ord: Linköpings viktigaste hus.

Vi ägs av Linköpings Stadshus AB och har det övergripande ansvaret för Linköpings kommuns lokalförsköning. Sammanlagt äger vi 250 fastigheter som innefattar ungefär 1 000 hus, vilka skapar värde för de kommunala verksamheterna och invånarna runt om i Linköping.

Vi möter behoven tillsammans

När verksamheternas behov förändras anpassar vi våra fastigheter, hyr in lösningar från andra fastighetsägare eller ser till att det byggs nytt. Våra fastigheter är kärnan i vårt uppdrag men viktigast är människorna som vistas i dem varje dag. Det är Linköpingsbornas behov som driver oss att ständigt tänka nytt och planera för framtiden. När Linköping utvecklas ska vi se till att det alltid finns trivsamma lokaler för människor i alla åldrar.

Vår superkraft: Fastigheter som bidrar till samhällsnytta

Hos Lejonfastigheter finns alla specialistkompetenser som behövs för att långsiktigt säkra tillgången på hållbara och ändamålsenliga fastigheter – från det strategiska arbetet med lokalförsköningsplaner till anpassningar av befintliga fastigheter och produktion av nya. Vårt samhällsviktiga uppdrag engagerar alla våra medarbetare och präglar vår företagskultur.

Med **lyhördhet**, **nyttänkande** och **långsiktighet** bidrar vi till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet.

Innehåll

VERKSAMHETEN

Lejonfastigheter i siffror	4
Vår vision och våra värderingar	5
Vd har ordet	6
Året som gått	8
Vårt uppdrag	10
Uppdrag med samhällsnytta i fokus	10
Process för lokalförsköning	10
Ågardirektivet i korthet	11
En värdeskapande affär	12
Våra övergripande mål	14
Våra fastigheter	16
Samhällsfastigheter genom hela livet	16
Topp 5	16
Linköpings viktigaste hus	17
Fastighetsåret 2024	18
Intervju Erik Styrenius	20
Intervju Pernilla Dahlbäck	22
Hållbara fastigheter över tid	24
Intressentengagemang	26
Vår organisation	28
Vi och vår omvärld	30
Riskhantering	31
Våra väsentliga hållbarhetsfrågor	36

HÅLLBARHETSREDOVISNING

För en hållbar framtid	40
Policyer och praxis	42
Systematiskt kvalitetsarbete	44
Ekonomisk hållbarhet	46
Hållbara finanser i en föränderlig värld	46
Så säkrar vi vår affär	48
Miljömässig hållbarhet	50
För planeten, livet och framtiden	50
Klimatfärdplan 2030	51
Hållbart byggande och giftfria miljöer	52
Arbete för minskad energianvändning	56
Vattenanvändning	60
Naturliga värden att värna om	62
Vår resa mot netto noll	64
Mindre spill och ökad sortering	70
Hållbara leverantörsavtal	74

Social hållbarhet	76
Vårt ansvar som arbetsgivare, fastighetsägare och samhällsaktör	76
En trygg och hållbar arbetsmiljö	77
Lärande och utveckling – ett framgångsrecept	82
Ett lag. Ett Lejonfastigheter.	84
Uppdrag för en tryggare stad	86
Kontroll för skydd av mänskliga rättigheter	88

BOLAGSSTYRNING

Dialog, transparens och ansvar	92
Lejonfastigheters styrelse	93
Ledning och ansvarsfördelning	96
Övriga punkter gällande bolagsstyrning	97

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	100
Förslag till resultatdisposition	106
Resultaträkning	107
Balansräkning	108
Förändring av eget kapital	110
Kassaflödesanalys	111
Noter	112
Namn-teckningar	122
Revisionsberättelse	123
Revisorns rapport	126
Granskningsrapport	128
Sammanfattande värdeutlåtande	129

ÖVRIG INFORMATION

GRI-index	132
Klimatbokslut	136
Fastighetsbestånd	146
Definitioner	155

Formgivning: Linkin AB
Text: Tedebero Text AB
Foto: Linkin AB, Crelle Photography, Patrik Ekenblom och Lejonfastigheter AB

Omslagsbild: Vasa Arena
Tryck: Larsson Offsettryck AB
Papper: Munken Kristall
Kontakt: info@lejonfastigheter.se





Lejonfastigheter i siffror

64

Nöjd Kund Index, NKI
(Avtalskund)

11 242

Miljoner kronor
i marknadsvärde



250

Antal fastigheter

754

Solcellsproducerad el,
[MWh]

76

Motiverad Medarbetar
Index, MMI

88

Antal anställda

1 495

Miljoner kronor
i rörelsens intäkter

126

Energianvändning per
kvadratmeter och år,
[kWh/m²]

Vår vision

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

Det är vår vision. Vi skapar fastigheter som bidrar till samhällsnytta för människor i Linköping genom hela livet. Från de första åren på förskolan, genom skolåren, fram till slutet av livet. Med fokus på våra kunder, våra medarbetare och Linköpingsborna utvecklar vi staden och skapar förutsättningar för en hållbar framtid. Genom att leva vår vision gör vi samhällsnytta tillsammans.

Våra värdeord

Våra värdeord är vår kompass och genomsyrar vår företagskultur. De vägleder oss i hur vi agerar och är en naturlig del i vårt arbete för att uppnå våra mål och vår vision. Våra värdeord ska ingå som självklara delar i allt vi gör, oavsett om vi gör det för våra medarbetare, för vår kund, för miljön eller för Linköping.

Lyhörda

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

Nytänkare

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

Långsiktiga

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



” Vi ser fram emot att ta nästa steg för att möta framtiden tillsammans med vår kund.”

Vd har ordet

I tre decennier har Lejonfastigheter tagit ansvar för Linköpings viktigaste hus och bidragit till utvecklingen av Linköping. Det har vi firat med stor stolthet under 2024. Nu ser vi fram emot att ta nästa steg och gå in i ett nytt kapitel i Lejonfastigheters historia.

Ett jubileum ger ofta möjlighet till både tillbakablick och framtidsspan. Lejonfastigheter har gjort en fantastisk resa de senaste trettio åren som vi ska vara väldigt stolta över. Vi har stått oss väl genom de senaste årens utmaningar. Jobbat med vår företagskultur och våra kundrelationer. Tagit fram processer och satt mål med hållbarhet i fokus. Framför allt har vi förvaltat och utvecklat våra fastigheter samtidigt som vi har producerat nya för att möta kundens behov. Det är så Lejonfastigheters organisation hittills varit uppbyggd.

En strategisk partner

Idag ser verkligheten annorlunda ut. Det blev vi varse om redan 2023 då flera förskolor och skolor lades ner. Konsekvenserna har vi till stor del löst genom omställningar och avyttringar. Men att det föds färre barn medan de äldre blir fler kommer att påverka vår organisation i flera år framöver. Detta, i kombination med en stramare ekonomi och en orolig omvärld, har gjort det svårare för vår kund att identifiera och formulera sina behov. Där har Lejonfastigheter som strategisk partner en viktig uppgift att fylla.

Framtidssäkrad organisation

Under året har vi lagt stort fokus på att utveckla ett ännu tätare kundsamarbete och stärka vår dialog med de kommunala förvaltningarna. Vår kunds förändrade förutsättningar har dock utmanat oss internt. Vi behöver framtidssäkra Lejonfastigheters organisation, både för vår egen skull och framför allt för vår kund. Processen för en omstrukturering har startat och nästa år tar vi ytterligare steg för att möta framtiden tillsammans med kunden.

Drivs av samhällsnytta

Tacksamt nog har vi fantastiska medarbetare som både drivs av och trivs med att göra samhällsnytta. De arbetar engagerat för att möta våra kunders behov och önskemål varje dag. Det är vår superkraft. Lejonfastigheter får titeln Great Place to Work för femte året i rad och vi har under året arbetat aktivt med vårt medarbetarskap, ledarskap och det ansvar vi alla har.

Hållbar framgång och framtid

En annan viktig fråga som vår organisation hanterar på ett målmedvetet och imponerande sätt är klimatfrågan. Det vi gör och de fastigheter vi äger och bygger spelar en stor roll i samhället. Inte minst hållbarhetsmässigt.

Med vår klimatfärdplan som kompass arbetar vi mot våra ambitiösa klimatmål. Under 2024 har vi tagit ett viktigt steg i vårt hållbarhetsarbete genom att påbörja anpassningen till CSRD för att stärka vår verksamhet och minska hållbarhetsrelaterade risker. Jag känner mig trygg i vetskapen om att vi med god framförhållning och kunskap kan ta oss an även detta på bästa sätt.

Vid årets slut

Året avslutades med två viktiga händelser. Vi har avyttrat två större fastigheter till Linköpings kommun, Kungsbergsskolan 2 samt Innerstaden 1:11. Affären gick igenom vid årsskiftet, men vi fortsätter att förvalta fastigheterna framöver. Dessutom valde Stefan Bogren, som lett Lejonfastigheters styrelse sedan stämman 5 maj 2023, att kliva av på grund av utlandsuppdrag. Han ersattes den 1 december av Peter Vestberg som kommit väl in i arbetet.

Vi möter utmaningarna tillsammans

Den stora utmaningen vi står inför är att möta och förhålla oss till vår kunds förändrade behov. Här är relationsbyggandet avgörande. Genom att förstå behoven kan vi skapa goda förutsättningar för att tillsammans lösa lokalbehoven och fortsätta leverera fastigheter som bidrar till långsiktig samhällsnytta. Därför behöver vi anpassa våra arbetssätt, stärka vår roll som strategisk partner ytterligare och framtids-säkra vår organisation. Med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet tar vi oss an utmaningarna tillsammans.

Ansvar, styrka och stolthet

Det är just organisationens förmåga att möta såväl komplexa som oväntade situationer som gör mig stolt över att leda Lejonfastigheter. Vi tar ansvar för Linköpings viktigaste hus med stort engagemang, en solid ekonomi, en kompetent personalstyrka och ett drivet och flexibelt tankesätt, alltid med hållbarhet som grund. Med sådana superkrafter kan vi möta nästan vilka utmaningar som helst. Jag ser fram emot ett 2025 där vi går in i nästa kapitel och fortsätter att bidra till ett attraktivt Linköping. En plats där människor trivs och utvecklas – genom hela livet.

Micael Antamo,
Verkställande direktör

Året som gått 2024



PALLPLATS PÅ PUBLISHINGPRISET

I hård konkurrens kammar Lejonfastigheters årsredovisning 2023 hem en hedrande silverplats.

ETT VIKTIGT LÖFTE

16 lokala aktörer signerar medborgarlöftet för ett tryggare och säkrare Skäggetorp.



MAT FÖR KRIS

Lejonfastigheter möjliggör produktion av frystorkad mat vid allvarlig samhällsstörning.



JOBSTART FÖRUNGA

Tillsammans med våra leverantörer välkomnar vi 16 ungdomar till sina sommarjobb i våra utemiljöer.

STANS NYASTE IDROTTHALL

Vasa Arena står klar och invigs officiellt av Kultur- och fritidsnämnden.

EN AKTIV 50-ÅRING

Förskolan Ridhusgatan jubilerar med musik, sång och glass.



LEJONFASTIGHETER
TRETTIO ÅR
2024

TRE DECENNIER AV SAMHÄLLSNYTTA

Lejonfastigheter 30 år, firades på flera sätt under festliga former.



AA-/A-1

Lejonfastigheter får fortsatt fint kreditbetyg av Standard & Poor's.



DECEMBER

NOVEMBER

OKTOBER

SEPTEMBER

AUGUSTI

JULI

JUNI

MAJ

APRIL

MARS

FEBRUARI

JANUARI

NY STYRELSE-ORDFÖRANDE

Peter Vestberg tillträder som styrelseordförande.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Fastigheterna Kungsbergsskolan 2 samt Innerstaden 1:11 avyttrats till Linköpings kommun.

UPPSTART NYTT FASTIGHETSSYSTEM

Bolaget påbörjade implementeringen av nytt fastighetssystem som ska hantera fastighetsinformation och teknisk förvaltning.



NYA PROJEKT

Efter upphandling tilldelar vi nybyggnation av förskola och vårdboende på Lägerbålet 1.



SÄKER INFORMATIONSHANtering

En ny intern handbok kring informations-säkerhet färdigställs och presenteras.



MED KÄNSLA FÖR DETALJER I VRETA KLOSTER

Ombyggnationen och renoveringen av den äldre skolbyggnaden slutförs.



LEJONFASTIGHETER I BLICKFÅNGET

Vårt strategiska återbruksarbete uppmärksammas i Svensk Byggtidning.



SPÄNNANDE BYGGSTART

Spadtaget för nya Fenomenmagasinet genomförs officiellt och ståtligt i yrsnö.

Uppdrag med samhällsnytta i fokus



Att förse Linköpings kommunala verksamheter med ändamålsenliga och långsiktigt hållbara lokaler är ett hedervärt uppdrag. Samtidigt är det en process som kräver insatser och kompetenser på flera nivåer.

Lejonfastigheter har ett övergripande ansvar för Linköpings kommuns lokalförsörjning. Det innebär att vi ska äga, hyra in, hyra ut, förvalta och utveckla lokaler för alla kommunala verksamheter. Här ingår såväl underhåll och anpassningar av befintliga fastigheter som nyproduktioner och andra större investeringar.

Vår uppgift är att tillgodose vår kunds behov och verksamheternas önskemål, på kortare eller längre sikt. När behoven

förändras bygger vi om, bygger nytt eller hyr in lösningar från andra fastighetsägare. På så sätt bidrar vi till att skapa plats för alla.

Men vårt ansvar innefattar inte bara fastigheter. En viktig del av vårt uppdrag är också att delta i utvecklingen av Linköping som stad, där målet alltid är långsiktig samhällsnytta. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen av ett mer hållbart samhälle – miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

Process för lokalförsörjning

För att lyckas med vårt uppdrag att ta ansvar för Linköpings kommuns lokalförsörjning behöver vi finnas med och arbeta aktivt i alla led, från stads- och detaljplanering till förvaltning.



Lokalbehov uppstår

För att bedöma behovet av samhällsfastigheter arbetar Lejonfastigheter proaktivt tillsammans med kommunen. Vi bevakar och deltar i detaljplanearbetet och hjälper till att samordna olika förvaltningars lokalförsörjningsplaner så att exempelvis en skola och en idrottshall byggs i rätt ordning.



Ta fram lokalförsörjningsplan

I samarbete med nämnder och förvaltningar ansvarar Lejonfastigheter för att ta fram en enhetlig 10-årig lokalförsörjningsplan. Vi driver arbetet med vägledning av kommunledningsgruppen, samordnar kostnader med kommunledningsförvaltningen och sammanställer sedan en övergripande plan som godkänns av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.



Utreda möjlig lösning

När lokalbehov uppstår vänder sig förvaltningarna till Lejonfastigheter. Tillsammans med kommunen utreder vi möjliga lösningar med hänsyn till tidsperspektiv, resurser, kostnad, fastighetsstrategi med mera. Vi tydliggör parternas förväntningar och säkerställer att vi förstår varandras behov och förutsättningar samt att viktig information är tillgänglig.



Lösa lokalbehov

Lejonfastigheter tecknar alla hyresavtal/överenskommelser med nämnderna, både för egenägda och inhyrda lokaler. Nämnden ansvarar för att verksamhetens behov står med, att avtalet följer hyresmodellen samt att berörda parter involveras i avtalskrivandet. De ansvarar även för ingångna avtal samt för kostnader vid avveckling och liknande.



Förvalta och utveckla lokal/avtal

I egenägda fastigheter ansvarar Lejonfastigheter för förvaltning (drift, underhåll, utveckling, anpassning). Vi följer också upp och analyserar att externa hyresvärdar levererar enligt kommunens behov och avtal. Utöver det administrerar vi samtliga hyresavtal i vårt hyressystem och kommunicerar vid behov med avtalskunder för att klargöra eventuella ändringar.



Uppfyllt lokalbehov

De samlade erfarenheter och kunskaper som finns i vårt förvaltar-, drift- och underhållsled tas tillvara i varje projekt som Lejonfastigheter genomför. Att vi har ett förvaltarperspektiv även på nyproduktion gör på många sätt att cirkeln sluts. Det tror vi genererar de långsiktigt bästa och mest hållbara lokallösningarna.

Ägardirektivet i korthet



Vårt uppdrag utgår alltid från det direktiv vi får från vår ägare, Linköpings Stadshus AB, som i sin tur ägs av Linköpings kommun. Ägardirektivet är en vägledning för hur kommunen vill att vårt arbete ska bedrivas och vilka syften som ska uppnås. I korthet ser det ut så här:

Lejonfastigheter ska:

- med iakttagande av kommunal likställighetsprincip tillhandahålla såväl egenägda som inhyrda lokaler och fastigheter av god kvalitet och med konkurrenskraftiga hyror till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter, samt svara för mark- och fastighetsförvaltning.
- ha en aktiv roll i den långsiktiga planeringen av lokaler och därmed säkerställa kommunens tillgång till ändamålsenliga lokaler för sina verksamheter. För att kunna genomföra detta har Lejonfastigheter totalansvar för samordning av kommunens lokalförsörjningsplaner.
- medverka i genomförandet av kommunens miljöpolitik, värna om goda och hälsosamma inom och utomhusmiljöer samt verka för att lokalerna håller hög fysisk tillgänglighet.
- ge vår ägare skälig avkastning samt ha en långsiktig och ekonomiskt stabil ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Lejonfastigheter har monopol på in- och uthyrning av lokaler och fastigheter till den primärkommunala verksamheten. Efter kommunfullmäktiges godkännande kan bolaget, för att främja dessa ändamål, äga aktier eller andelar i andra företag.



En värdeskapande affär

En ansvarsfull, framgångsrik och långsiktigt hållbar verksamhet bygger på tydliga mål, en stark vision och väl förankrade värderingar.

Lejonfastigheter är en strategisk och proaktiv partner till vår kund Linköpings kommun. I nära samarbete tillhandahåller vi långsiktigt hållbara lokaler av god kvalitet som passar verksamheternas behov, både på kort och lång sikt. För att leverera vårt uppdrag på bästa möjliga sätt behöver vi förutse framtida behov och se till att tillgången på samhällsfastigheter matchar efterfrågan, nu och i framtiden.

Affärsplanen visar vägen

Lejonfastigheters affärsplan innehåller konkreta aktiviteter som både tar hänsyn till ägardirektiv och mål, interna styrkor och svagheter, och till den omvärld vi har att förhålla oss till. Det hjälper oss att fokusera på rätt saker samtidigt som det ökar vårt engagemang och vår motivation i arbetet. Vi arbetar systematiskt med hållbarhet i hela organisationen vilket innebär att hållbarhetsfrågorna är naturligt integrerade i vår affärsplan och vårt arbete i alla led. Det är nämligen vår övertygelse att ett effektivt klimatarbete görs bäst tillsammans – och i alla delar av en fastighets livscykel.



Vår affärsmodell

Lejonfastigheters affärsmodell visar hur vi skapar värde för kunder och intressenter, samt hur vi genererar intäkter som gör det möjligt för oss att ta ansvar för och

utvecklas i vårt samhällsviktiga uppdrag. Till vårt förfogande har vi tre, på olika vis inkomstbringande, ben – egenägda fastigheter som vi förvaltar, bygger och

utvecklar, kommunägda fastigheter där vi ansvarar för förvaltning samt inhyrda fastigheter där vi hanterar anpassningar och uthyrning.

Fokusområden 2024

Samverkan med kund

Syftet är att skapa tillit, dialog samt gemensamma förväntningar och målbilder, främst vad gäller lokalförsörjningsprocessen men även inom områden som trygghet och säkerhet.

Vårt fokus under året är att:

- Öka vårt proaktiva arbete gentemot kund
- Öka kvalitén ytterligare på vår årliga kommungemensamma lokalförsörjningsplan
- Tydliggöra våra kommunikationsvägar in och ut från Lejonfastigheter

Styrning och ledning

Syftet är att tydliggöra vår gemensamma målbild och vision, att öka vår flexibilitet i en föränderlig omvärld samt säkerställa att vi möter ägarens krav och uppfyller vårt uppdrag.

Vårt fokus under året är att:

- Förbättra vår strategiska fastighetsplanering inom områdena energi, klimatanpassning, trygghet och säkerhet, samt underhåll och utveckling
- Implementera och säkerställa arbetssätt för våra väsentliga hållbarhetsfrågor motsvarande kraven i CSRD
- Utveckla och säkerställa vår digitala (IT) roadmap
- Säkerställa vår strategiska kompetensförsörjning

TILLGÅNGAR FÖR BOLAGET

Fastighetsbestånd
Medarbetare
Hysesintäkter
Finansiärer
Leverantörer
Styrelse

VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL



MÅLGRUPPER FÖR BOLAGET

Ägare
Stadshus AB
Linköpings kommun
Medborgare
Kunder
Avtalskund
Verksamhetskunder
Nämnder
Lokalnyttjare
Medarbetare

VÄRDE FÖR MÅLGRUPPER

- En strategisk och finansiellt ansvarsfull lokalförsörjare med fokus på långsiktig hållbarhet.
- En attraktiv framtidsstad med plats för livslångt lärande, trygghet, omsorg, välmående och gemenskap.
- Ändamålsenliga och funktionella fastigheter och lokaler som förvaltas och utvecklas i nära dialog med såväl beställare som verksamhet.
- En trygg och inkluderande arbetsplats där varje individ ges utrymme att växa och där vi, tillsammans som ett lag, skapar samhällsnytta.



Våra övergripande mål

Att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet. Det är den vision vi på Lejonfastigheter drivs av och ständigt strävar efter. Det gör vi dels genom att uppfylla vår ägares krav, dels genom att sätta upp egna strategiska mål.

Våra uppsatta mål och resultat för 2024:

Ekonomiska mål

Avkastning på eget kapital

Ägarkrav: > 5 %

Mål 6,0 %
Resultat 11,6 %

Kommentar: Avkastning på eget kapital har ökat från 5,6 procent 2023 främst på grund av ökade hyresintäkter, kopplat till uppräknade och nya och omförhandlade hyror, samt en positiv effekt av sålda fastigheter. Avkastning på eget kapital exklusive fastighetsförsäljningar uppgår till 7,8 procent.

Soliditet med hänsyn till marknadsvärde

Ägarkrav: > 25 %

Mål 40 %
Resultat 45 %

Kommentar: Även soliditeten med hänsyn till marknadsvärdet överstiger ägarnas krav.

Soliditet

Ägarkrav: > 12 %

Mål 15 %
Resultat 18 %

Kommentar: Bolaget har en fortsatt stark soliditet.

Räntetäckningsgrad

Ägarkrav: > 2 ggr

Mål 2,5 ggr
Resultat 2,7 ggr

Kommentar: Räntetäckningsgraden har ökat från 2,5 procent 2023 då finansnettot har minskat i relation till resultatet.

Kundmål

Nöjda avtalskunder

Ägarkrav: Inget

Mål 75
Resultat 64

Kommentar: Nöjd Kund Index för avtalskunderna i bolagets ägda fastigheter minskade 2024, från 77 till 64. Vid årets mätning breddades respondentgruppen med 70 procent och frågeställningarna justerades för att vara mer anpassade. Exkluderas de nya respondenterna var resultatet 74.

Nöjda verksamhetskunder

Ägarkrav: Ska överstiga branschsnittet

Mål 75
Resultat —

Kommentar: Ingen mätning genomfördes 2024.

Medarbetarmål

Motiverade medarbetare

Ägarkrav: Ska överstiga branschsnittet

Mål 82
Resultat 76

Kommentar: Vi minskar vårt resultat från fjolårets 79 till 76 procent. Med årets resultat certifierades Lejonfastigheter återigen som en Great Place To Work arbetsplats med ett index på certifiering över 70 procent. Vi ligger över Sverigesnittet på 58 procent.

Miljömål

Minskad klimatpåverkan scope 1, 2 & 3

Ägarkrav: Netto-noll växthusgasutsläpp 2045

Mål -40 %
Resultat -3 % jämfört med 2019

Kommentar: Vi minskar vårt resultat jämfört med 2019. Resultat påverkas till stor del av vår produktionsstakt. För att nå målet om en minskning med 40 procent behöver minskningstakten öka.

Minskad energianvändning

Ägarkrav: -2 % årligen

jämfört med 2023
Mål -2 %
Resultat -2,9 % jämfört med 2023

Kommentar: Genom årets resultat uppfyller vi ägarens krav om minus 2 procent samt överträffar Lejonfastigheters mål om minus 2,5 procent.

Samhällsfastigheter – genom hela livet

Med 250 samhällsfastigheter i portföljen spelar Lejonfastigheter en aktiv och viktig roll i Linköpings stadsutveckling. I vårt bestånd finns både äldre och nyare fastigheter, från Stångs magasin som uppfördes 1805 fram till Vasa Arena som invigdes i våras.

Många av våra hus är välkända och utgör en betydande del av Linköpings övergripande stadsbild. Bara det är ett stort ansvar att förvalta. Men målet med vårt fastighetsinnehav och de projekt vi genomför är framför allt att skapa långsiktig samhällsnytta – för våra kunder, det vill säga kommunförvaltningarna som beställer lokalerna, för verksamheterna som använder dem och för Linköping som helhet.

Alla fastigheter i vårt bestånd hyrs ut, förvaltas och förädlas för olika kommunala verksamheter. Vi har även ansvar för all in- och uthyrning av de lokaler som kommunen hyr av andra fastighetsägare. Ett uppdrag som idag innefattar över tusen lokalhyresavtal. Sammantaget utgör detta en komplett, flexibel och effektiv verktygslåda för lokalförsörjning.

Marknadsvärde
11 242 Mkr

Antal fastigheter
250 st

Total bruksarea
651 770 kvm

Topp 5



1.

Berzeliuskolan och Vasahallen, 35 900 kvm

2. Anders Ljungstedts gymnasium, 35 300 kvm



3. Konserthuset, 24 100 kvm



4. Åleryds vårdboende, 22 100 kvm



5. Kunskaps Gallerian, 18 500 kvm

Linköpings viktigaste hus

Att utforma sunda, hållbara och flexibla skolmiljöer är en av våra hjärtefrågor. Vi äger och förvaltar majoriteten av Linköpings förskolor, grundskolor och gymnasieskolor samt några mindre fastigheter för kommunala eller fristående gymnasium. I vårt bestånd finns även ett sjuttioal omsorgsfastigheter bestående av vårdboenden, servicehus och gruppbofästäder.

35
övrigt

Marknadsvärde **2 622 Mkr**
Bruksarea **159 311 kvm**

83
förskolor

Marknadsvärde **1 135 Mkr**
Bruksarea **60 290 kvm**

5

gymnasieskolor

Marknadsvärde **1 586 Mkr**
Bruksarea **102 774 kvm**

50

grundskolor

Marknadsvärde **3 800 Mkr**
Bruksarea **206 825 kvm**

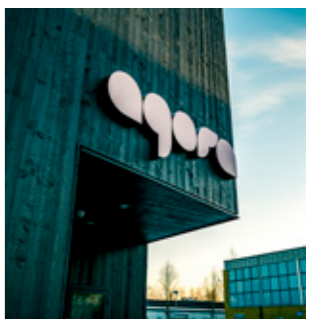
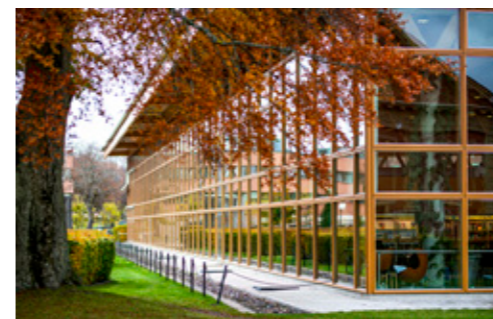
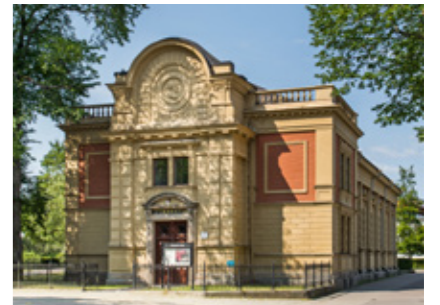
77

omsorgshus

Marknadsvärde **2 099 Mkr**
Bruksarea **122 570 kvm**

Lokaler för en rikare fritid

En annan meningsfull uppgift för Lejonfastigheter är att bidra till en aktiv och berikande vardag för Linköpingsborna. Det gör vi genom att erbjuda lokaler och arenor för sport, kultur och nöje, allt från hus för teater och dans till stora idrottsanläggningar och konserthus.



Hus för samhällsservice och kontorslokaler

I vårt bestånd ingår ett antal fastigheter anpassade för speciella verksamheter av stort värde för kommuninvånarnas välfärd. Bland dessa finns bibliotek, fastigheter för räddningstjänst och för kollektivtrafik.

Vi tillhandahåller även ett antal fastigheter med flexibla kontorslokaler som är anpassade för de kommunala verksamheterna.



För en fullständig förteckning över fastigheter som ingår i bolagets fastighetsportfölj hänvisar vi till sidan 146.

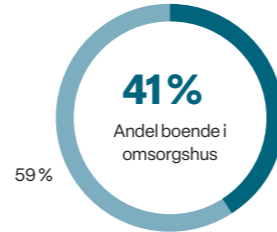
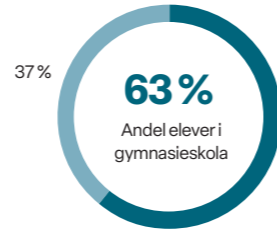
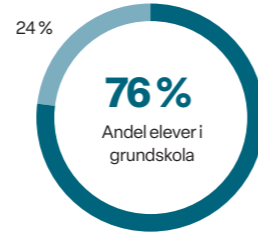
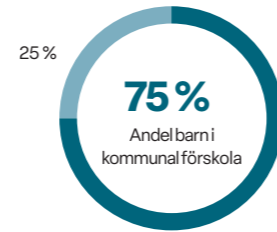
Fastighetsåret 2024

Lejonfastigheters fokus är fastigheter som bidrar till samhällsnytta. Varje år driver vi ett stort antal projekt för att förse de offentliga verksamheterna i Linköpings kommun med ändamålsenliga lokaler. Det handlar dels om underhåll och anpassning av befintliga fastigheter, dels om större investeringsprojekt och nyproduktioner – alltid utifrån vår kunds behov och med hållbarhet som ledstjärna.

Under 2024 har flera spännande och uppmärksammade nyproduktionsprojekt präglats av Lejonfastigheters verksamhet – nya Vasahallen, Vasa Arena, har invigts, för nya Fenomenmagasinet har byggnationen påbörjats och det nya huset rests, och arbetet inför den kommande stora multihallen i Stångebro pågår.

Lejonfastigheters arbete styrs främst av Linköpings demografiska utveckling. För närvarande minskar barnafödandet i kommunen medan andelen äldre medborgare och personer med omsorgsbehov växer. Detta medför att utbyggnad av olika former av omsorgsboenden ökar, och Lejonfastigheter fokuserar bland annat på nybyggnation av äldreboenden, gruppboenden samt ser över möjligheter för ombyggnation av befintliga fastigheter.

Utöver omsorgshus och de stora projekten med Fenomenmagasinet och stora sportarenor har Lejonfastigheter arbetat inför byggnation av en ny Räddningstjänst i Ljungsbro. Här flyttas Räddningstjänsten till södra delarna av staden, mellan Ljungsbro och Berg, för att bland annat främja in- och utryckningstider. Räddningsstationen kommer att stå klar för invigning under december 2027.



● Andel i Lejonfastigheters lokaler 2024
● Andel i övriga fastighetsägares lokaler 2024

Pågående nyproduktion och ombyggnation

Fastighet/läge	Ändamål	Projektkostnad, Mkr	Beräknad slutförd	Miljöbyggnad Silver	Antal brukare	Area (BRA)
Drottninggatan 45, innerstaden	Ombyggnation av kontorslokaler	234	2025	Ja		8 411
Fenomenmagasinet Stratomtavägen, Valla	Nybyggnation kunskapshus	94	2025	Ja		2 000
Vidingsjöskolan, Vidingsjö	Ombyggnation grundskola	92	2025	Nej		1 384
Rosendalsskolan, Skäggetorp	Ny- och ombyggnation grundskola	102	2025	Nyb ja		Omb 2401, nyb 615
Högbacksgatan, Harvestad	Nybyggnation vårdboende	375	2026	Ja	80	8 000
Konstruktörsgatan, Berga	Nybyggnation vårdboende och förskola	473	2026	Ja	90+100	10 800

Kommande 2025

Räddningsstation Ljungsbro	Nybyggnation räddningsstation		2027	Ja		1350
Omklädningsbyggnad Landbogatan, Lambohov	Nybyggnation omklädningsbyggnad		2025	Ja		229
Multihall, Stångebro	Nybyggnation sporthallar		2028	Ja		16 800
Perennvägen, Ekängen	Nybyggnation gruppboende		2027	Ja	6	16 800

Avslutad nyproduktion

Fastighet/läge	Ändamål	Projektkostnad, Mkr	Miljöbyggnad Silver
Vasa Arena, Vasastaden	Nybyggnation sporthall	172	Nej
Blästadskolan, Ekholmen	Ny- och ombyggnation grundskola	85	Ja
Ulleviskolan, Skäggetorp	Ombyggnation grundskola	42	Nej
Vreta kloster skola, Berg	Ombyggnation grundskola	22	Nej
Nybrovägen, Harvestad	Nybyggnation gruppboend	23	Ja
Livgatan, Fåläsa	Nybyggnation gruppboend	23	Ja
Tennis utebassäng, Tinnerbäcksbadet	Nybyggnation reningsverk	21	Nej

Större underhållsprojekt under året

Fastighet	Åtgärd	Projektkostnad, Mkr*
Anders Ljungstedts Gymnasium	Produktionskök	10,8
Drottninggatan 45	Ombyggnation kontor	10,0
Ljungsbro skola	Fönsterbyte, markiser	7,0
Rosendalsskolan	Ombyggnation	6,3
Konserthuset	Belysning	4,8
Vårdboend Åleryd	Dränering, utemiljö	4,1
Askeby skola	Ytskikt, belysning	4,0
Vasahallen	Ytskikt, belysning	3,7
Linghallen	Tak, fasad	3,7

* Beloppen avser endast underhållskostnader.



Lokaleffektivitet i fokus

Fastighetsåret 2024 utmärker sig även som ett år då Lejonfastigheter lagt fokus på vakanta och uppsagda lokaler, för att ställa om till nya verksamheter eller i sista hand eventuellt avyttra.

Under 2023 beslutade Barn- och ungdomsnämnden att lägga ner ett antal förskole- och skollokaler, omlokalisera resursskolor och undervisningsgrupper samt ställa om lokaler till annan verksamhet. Sedan beslutet fattades har Lejonfastigheter i nära samarbete med Linköpings kommuns Utbildningsförvaltning arbetat intensivt för att se över dessa fastigheters möjligheter och förutsättningar på kort och lång sikt. För Lejonfastigheters del innebär nedläggningen ett ökat fokus på lokaleffektivitet och lyhördhet för vad andra delar av kommunen skulle kunna ha för nytta av dessa uppsagda lokaler. Detta ger möjligheter till kreativa lösningar för att förse kommunen med effektiva lokaler i olika verksamheter.

Övriga projekt

Med avseende på säkerhetsläget i Sverige har Lejonfastigheter fått i uppdrag att projektera för och bygga ut trygghetspunkter i Linköpings kommun. Som trygghetspunkt räknas en lokal med reservaggregat, egen vattenförsörjning och plats för många övernattande personer vid en eventuell krisituation.

Förvärv

Under året förvärvade Lejonfastigheter fastigheten Rystads-Gärstad 8:41 av Hemsö Skofastigheter AB, till ett värde om ca 16 miljoner kronor. Tidigare har Lejonfastigheter hyrt och vidarehyrt fastigheten till Linköpings kommun. Fastigheten är belägen i stadsdelen Ekängen och utgörs av ca 4 700 kvadratmeter tomtyta med en idag tomställd förskola. Lejonfastigheters syfte med förvärvet är att bygga om lokalerna till

gruppboende. Förvärvet är ett bra tillskott till företagets verksamhet – att äga och förvalta samhällsfastigheter.

Avyttringar

Under årets sista månad har två större fastigheter avyttrats till Linköpings kommun, Kungsbergsskolan 2 samt Innerstaden 1:11. Försäljningen av Innerstaden 1:11 är ett strategiskt steg för kommunens fortsatta utveckling av Tinnerbäcksområdet med dess nya simhall, utebassänger och kommande badsjö.

Även flera mindre försäljningar har genomförts under året. Dessa består av två tomställda förskolor som byggts om till två bostäder vardera, samt en avstyckad tomt. Även fyra tomställda lägenheter har sålts. Gemensamt för dessa avyttringar är att våra kunder inte har behov av lokalerna, och att Lejonfastigheter inte ser någon användning av dem för sin verksamhet nu eller framåt.

Nya förutsättningar och möjligheter

Erik Styrenius, fastighetschef

Lejonfastigheters organisation är uppbyggd för att förvalta och utveckla de fastigheter vi äger och samtidigt bygga nya i takt med att staden växer. Det är en del av vår superkraft. Omvärldens ekonomiska och demografiska förändringar ställer dock andra krav på oss och vår verksamhet. Det möter vi med starkt lösningsfokus, nya arbetssätt samt utökad strategiskt samarbete med vår kund.

Den svaga demografiska utvecklingen till trots är Linköping en expansiv kommun där våra hus utgör en betydande del av attraktiviteten. För oss handlar det som alltid om att skapa samhällsnytta. Om att bidra till att människor trivs och utvecklas genom hela livet. Det ger vårt jobb en extra dimension, oavsett hur tiderna ser ut. Det gör vi genom att ta hand om och anpassa våra befintliga fastigheter samtidigt som vi bygger nytt för att möta efterfrågan. Under 2024 har vi tagit stora steg i flera spännande projekt som kommer skapa mervärde för Linköpingsborna.

Vasa Arena invigd

Ett mycket fint tillskott i staden – och i vår fastighetsportfölj – är Vasa Arena som efter många och långa turer invigdes i maj. Att bygga en idrottshall och sedan få se den tas i bruk är både tacksamt och oerhört roligt. I samband med färdigställandet sattes dessutom renoveringen av den gamla Vasahallen igång, vilket kommer att bli ännu ett lyft för Linköpings skolor och föreningar. Det som återstår är den nya arenans tomta gavel där projektet med ett parkeringshus

ställdes in. Här pågår nu ett kreativt arbete kring hur den ytan kan användas.

Fenomenmagasinet växer fram

I februari 2024 togs det första spadtaget för Fenomenmagasinet i Valla Fritidsområde och sedan dess har en hel del skett på platsen. För närvarande pågår arbeten både invändigt och utvändigt, bland annat med den speciella fasaden. För Lejonfastigheter är detta ett annorlunda projekt där både kunden, innehållet, utformningen och miljön ger oss nya värdefulla erfarenheter. Särskilt då huset ska ha ett modernt och utvecklat innehåll och samtidigt passa in i den kulturhistoriska omgivningen. Det är ett komplext arbete men också väldigt spännande.

Multihallen i Stångebro

Ett annat projekt som, liksom Vasa Arena, har haft en lång startsträcka är multisporthallen i Stångebro. 2023 övertog Lejonfastigheter ansvaret för att utveckla projektet på den mark som förvärvats av vårt systerföretag ResMex. Sedan årsskiftet 2023–2024 har detaljplanarbetet pågått parallellt med att ta fram skisser. Utmaningen är att rita en hall som uppfyller förväntningarna och som arkitekturmässigt passar in i det som så småningom ska bli en helt ny stadsdel. Något som inte är helt enkelt att förutse. För att inte tappa fart i projektet har upphandling av en samverkansentreprenad redan påbörjats.

Effektiva lösningar för omställning

En stor andel av våra fastigheter är lokaler för utbildning och det är framför allt här vi ser att efterfrågan har minskat. Det har under 2024 skett en omsvängning

där vi alltmer gått från att producera nytt efter behov till att utreda och ta fram lösningar för omställning. En del av de skol- och förskolelokaler som sagts upp och tomtställts har kunnat nyttjas för andra kommunala verksamheter. Vi har dessutom avyttrat några mindre förskolelokaler och bostadsrättslägenheter som omsorgsförvaltningen har hyrt. Men det finns ett antal fastigheter som fortfarande väntar på ny användning. Flera av dem har ett strategiskt värde, det vill säga att de troligen får en funktion inom överskådlig tid, och då behåller vi dem tomta tills vidare. Övriga lägger vi ut till försäljning på den öppna marknaden.

Nya lokaler för omsorg

Till skillnad från förskolor och skolor är behovet av lokaler på omsorgssidan konstant. Vi har under 2024 färdigställt två gruppboendestäder, en i Vikingstad och en i Harvestad, med plats för sex lägenheter vardera. Dessa projekt är likadant ritade och även upphandlade tillsammans. På så sätt har vi uppnått bra samordningsvinster, vilket vi även fortsättningsvis kommer att sträva efter.

Ökad efterfråga på äldreboenden

Efterfrågan på äldreboenden fortsätter att öka eftersom befolkningen blir allt äldre. Dessutom är vårdbehovet hos dem som flyttar in idag betydligt större än tidigare. Därför kommer vi dels att behöva bygga om befintliga äldreboenden, dels bygga flera nya inom en snar framtid. Den här typen av nyproduktionsprojekt är dock svårare än gruppboendestäder att kopiera och samordna då de är större och mer komplexa i sin utformning.



Hållbara och kostnads-effektiva fastigheter

Lejonfastigheter bedriver som alltid ett intensivt klimatarbete. Vi anpassar vår verksamhet till vår kunds förändrade behov, samtidigt som vi behöver möta allt högre krav på energieffektivisering och minskat CO₂-avtryck och ändå leverera lokaler till en hanterbar kostnad. Vi har själva höga energi- och klimatmål men också skarpa kostnads- och de faktorerna måste hänga ihop utan att det uppstår intressekonflikter. För att optimera alla parametrar i såväl befintliga som nya fastigheter har vi infört arbets-sätt där vi väger ihop åtgärderna för underhåll, energi och klimat. Vi kommer också att fördjupa oss i användandet av klimat kalkyler, från tidiga skeden till genomförande. Ambitionen är att energi och klimatpåverkan ska integreras redan på ritbordet.

Strategisk partner

Våra fastigheter och lokaler är på ett sätt det fysiska skalet för kommunens verksamheter. Samtidigt fyller vi en viktig roll som kommunens strategiska partner. Vi ska inte bara leverera lokaler på beställning utan även hjälpa till med att identifiera och definiera kommande behov. Det ställer naturligtvis krav på en ännu tätare kommunikation mellan oss och kommunens förvaltningar, inte minst i dessa tider då förutsättningarna i vår gemensamma omvärld förändras. Det samarbetet har vi förstärkt, och fortsätter att förstärka under kommande år.

Med stort lösningsfokus, tydliga mål och en nära samverkan med vår kund, våra leverantörer och systerbolag, universitetet samt andra innovativa aktörer, har vi alla förutsättningar för att även fortsatt kunna leverera framtidens hållbara fastigheter.

”

Vi ska inte bara leverera lokaler på beställning utan även hjälpa till att identifiera och definiera kommande behov.”

Effektiv och hållbar drift

Pernilla Dahlbäck, driftschef

Som fastighetsägare ska Lejonfastigheter säkerställa våra lokalers prestanda, funktionalitet och hållbarhet över tid. I stora drag innebär det att se till att systemen för värme, ventilation, kyla och belysning fungerar så effektivt som möjligt till så låg energianvändning som möjligt.

För oss som bolag är det självklart viktigt att hålla nere driftskostnaderna samtidigt som driftoptimering framför allt handlar om att, så långt som möjligt, minska vår klimatpåverkan. Fastigheters värme, kyla och ventilation utgör en relativt stor del av de globala CO₂-utsläppen. Om alla vi fastighetsägare drar vårt strå till stacken skulle det kunna ha en betydande effekt.

Kontroller och förbättringar

Arbetet med driftoptimering berör såväl Lejonfastigheters organisation som kommunen, våra driftleverantörer och hyresgäster. Det innefattar både att löpande kontrollera och finjustera de tekniska systemen utifrån den data som samlas in i vårt fastighetssystem, och samtidigt att jobba med underhåll och förbättringar tillsammans med våra driftleverantörer. Det är också avgörande att de som vistas i fastigheterna är medvetna om hur de själva kan bidra till minskad energianvändning.

Ett gemensamt ansvar

Det övergripande ansvaret för driftoptimering ligger hos vår interna driftsenhet men många gånger involveras hela kärnverksamheten i arbetet. Ansvaret för att hitta och identifiera behovet samt ge förslag på åtgärder ligger dock hos våra driftleverantörer. De är specialister och fungerar som våra ögon ute i fastigheterna. Tillsammans med våra förvaltare hjälper de också till med omvärldsbevakning, exempelvis gällande nya rön, lösningar och direktiv i klimatfrågor. I de fastigheter vi hyr in ansvarar den externa fastighetsägaren och våra förvaltare gemensamt för driften.

Förslag på åtgärder

När driftleverantören ser ett behov ute i någon av våra fastigheter skickar de rapport och förslag via vårt fastighetssystem till oss på driftsenheten. Vi bedömer därefter omfattningen och väljer sedan rätt åtgärd med god hjälp av förvaltare och andra enheter inom organisationen. Mindre insatser beställs direkt medan större åtgärder överlämnas till förvaltaren som driver projektet vidare tillsammans med projektledare.

Kvalitetskontroll

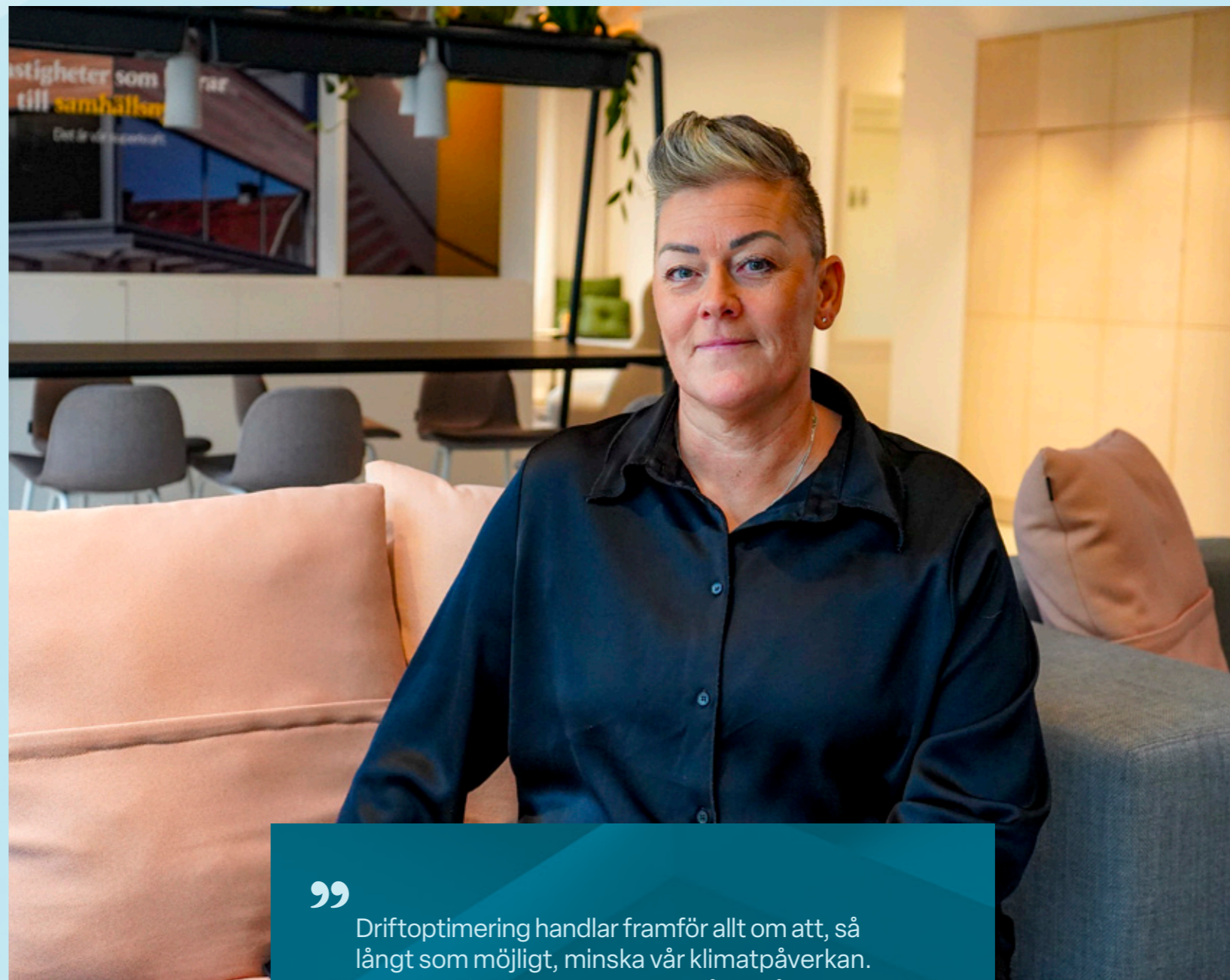
Våra driftleverantörer handlas upp vart åttonde år. Dessa långa avtalsperioder är nödvändiga eftersom uppdraget är både omfattande och komplext. Under perioden genomför vi kontinuerliga kvalitetskontroller för att se till att leverantörerna genomför arbetet som avtalats. Om de inte gör det finns det brytpunkter i avtalet där vi har möjlighet att avsluta samarbetet och handla upp en ny leverantör.

Behagliga inomhusmiljöer

Att sträva efter minskad energianvändning, minskade kostnader och samtidigt ha ambitionen att leverera bästa möjliga inomhusmiljöer kan vara en svår löst ekvation. Utmaningen ligger främst i att snabbt kunna möta nya lagkrav och direktiv. Ett exempel är kravet på LED-belysning där vi under en begränsad tid ska ersätta en stor mängd ljuskällor och armaturer. Vi har påbörjat arbetet och det kommer att fortgå under kommande år.

Med hänsyn till kulturvärden

I Lejonfastigheters bestånd finns flera äldre fastigheter, vissa över hundra år. Vi har även fastigheter där kulturhistoriska värden begränsar vissa åtgärder. I sådana lokaler är det inte alltid enkelt att tillgodose kraven på optimerad drift, men genom att tänka kreativt och lösningsfokuserat klarar vi oftast sådana utmaningar på ett bra sätt.



”

Driftoptimering handlar framför allt om att, så långt som möjligt, minska vår klimatpåverkan. Om alla vi fastighetsägare drar vårt strå till stacken kan det ha en betydande effekt.”

Ständiga förbättringar

Under 2024 har vi genomfört flera förbättrings-åtgärder för Lejonfastigheters övergripande drift. Ett spännande projekt är införandet av ett nytt energiledningssystem som kommer att vara till mycket god hjälp i vårt och våra leverantörers driftarbete framöver. Vi har dessutom fångat upp och infört rutiner för driften i tomställda lokaler. Det har vi inte behövt hantera tidigare men tack vare ett intensivt och gott samarbete internt och externt finns det nu en tydlig process att följa.

Stärkt kompetens och effektiva rutiner

Under 2024 har vi stärkt upp vår driftenhet med ytterligare kompetens för att kunna möta kommande utmaningar på bästa sätt. Vi har dessutom lagt stort fokus på att sätta samman och skapa effektiva rutiner, både internt, med våra leverantörer och med verksamheterna. Vi kan optimera hur mycket som helst men de som vistas i husen måste också bidra för att vi ska kunna maximera effekten av vårt arbete – och klara klimatmålen.

Hållbara fastigheter över tid



En byggnads miljöpåverkan sträcker sig över en mycket lång livscykel, från utvinning och produktion av material för uppbyggnaden, vidare till många års drift och användning och slutligen till rivning och sluthantering. För att så långt som möjligt minska de negativa miljöeffekterna miljöcertifierar Lejonfastigheter all nyproduktion. Detta stämmer väl överens med vårt ägardirektiv och vår ständiga strävan efter ökad långsiktig hållbarhet.

Miljöbyggnad Silver

För certifieringen använder Lejonfastigheter Miljöbyggnad, ett svenskt system där vår arbetsprocess och flera steg av byggnadens livscykel granskas av tredje part.

Systemet består av 15 individuella indikatorer som omfattar såväl material och energi som inomhusmiljö. Vi har valt certifieringsnivå Silver som innebär betydligt högre krav än rådande lagar och rekommendationer. I den senaste versionen av Miljöbyggnadsstandard, 4.0, har klimatpåverkan från byggskedet ökat fokus, liksom cirkulära resursflöden och ekosystemtjänster.

Sedan årsskiftet 2023/2024 gäller certifiering enligt version 4.0 för alla byggnader vi söker bygglov för. Ansvaret för att detta genomförs korrekt ligger hos funktionen Projekt med stöd av vår KMA-specialist. Eventuella avsteg från certifieringskravet måste godkännas av fastighetschef och hållbarhetschef.

Många fördelar

Genom miljöcertifieringen säkerställs särskilt minskad miljöpåverkan under drift och vid underhåll, med energieffektivitet som viktig indikator. Kraven bidrar samtidigt till en sund inomhusmiljö för våra verksamheter, genom giftfria materialval och kontroll av parametrar som fukt och ljud. Men fördelarna är fler. För oss som byggherre underlättas styrning och uppföljning av vårt hållbarhetsarbete och vi får en trovärdig kvalitets-säkring och miljömärkning. Dessutom är miljöcertifieringen en förutsättning för grön finansiering. Det här motiverar oss till att bygga mer långsiktigt och hållbart med hög kvalitet.

Miljöcertifierade byggnader

Nybyggnadsprojekt som under året certifierats enligt Miljöbyggnad Silver

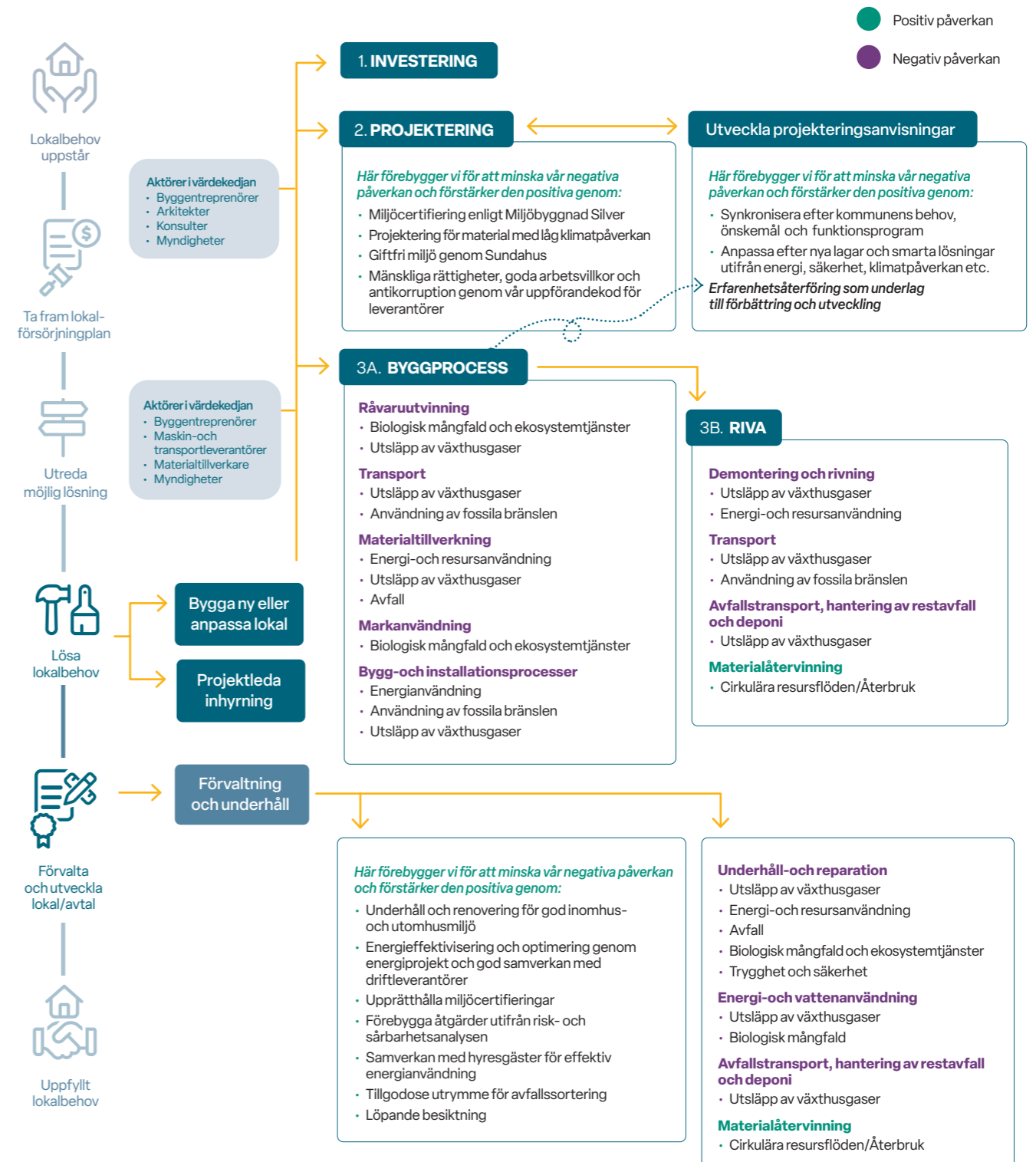
Kravställt och upphandlat med certifieringskrav	Certifieringsnivå	Certifieringsstatus
Blästadskolan	Silver	Preliminärt certifierad
Gruppfastigheten Livgatan 78	Silver	Preliminärt certifierad
Gruppfastigheten Nybrovägen 28	Silver	Preliminärt certifierad
Vidingsjöskola hus L	Silver	Preliminärt certifierad

Förklaring: Under 2024 har vi certifierat fyra byggnader preliminärt: Blästadskolan, Vidingsjöskolan hus L, Gruppfastigheten Livgatan 78 och Gruppfastigheten Nybrovägen 28. Fyra av fem (80 procent) av de byggnader som färdigställdes under 2024 har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad silver. Vasa Arena har inte blivit certifierad. För att få en verifierad certifiering måste byggnaden genomgå en granskning och att aktuell information om byggnadens prestanda skickas in inom tre år från det att den tagits i drift. Antalet certifierade byggnader följs upp tertiärt och redovisas i bolagets tertiärrapporter. Vi har totalt certifierat 17 byggnader.

Vår värdekedja

En värdekedja visar de aktiviteter, både primära och stödjande, som görs kopplat till det som skapar värde. Från råvaruleverantör till slutkund. Som fastighetsbolag är vår värdekedja lång och komplex. Många leverantörer och aktörer är involverade, ofta hela världen

över, vilket kan göra det svårt att dels kartlägga vad som händer i vår värdekedja, dels förstå vad effekten blir av det vi gör. I bilden nedan förtydligar vi vår värdekedja och vilken påverkan som sker i respektive steg.





Aktörer i samverkan

2-28 Medlemskap i branschföreningar

Utöver de intressenter och samarbetspartner som direkt kopplar till vår verksamhet är Lejonfastigheter en engagerad medlem i ett stort antal föreningar och nätverk. Bland dessa finns nationella sammanslutningar som bidrar till att stärka kvaliteten och säkerheten i branschen i stort, men också flera lokala föreningar där vi tillsammans arbetar för såväl ökad social trygghet som miljömässig hållbarhet.

- Byggherrarna i Sverige
- Fastighetsägarna i Berga
- Fastighetsägarna i Skäggetorp
- IMM (Institutet Mot mutor)
- Linköpings initiativet
- Rättvist byggande
- ÖBKN (Östergötland Bygger Klimat Neutralt)
- Östsvenska handelskammaren

Intressentengagemang

2-29 Inställning och förhållningssätt till intressentengagemang

Lejonfastigheters möjligheter att minska vår negativa påverkan eller öka vår positiva påverkan inom väsentliga hållbarhetsområden är i hög grad beroende av andra intressenter och aktörer – längs hela vår värdekedja. Här är dialog och samverkan helt avgörande.

Prioriterade intressenter

Vi har valt att prioritera ett antal intressenter utifrån hur stor påverkan vi har på dem och hur stor påverkan de har på oss. De är även prioriterade utifrån deras relation till vårt förbättringsarbete från två aspekter: deras inflytande över arbetets förutsättningar, processer och resultat samt hur väl vårt förbättringsarbete sammanfaller med deras egna behov.

Ägare

- Årsstämma
- Ägardialog
- Ägardirektiv

Den dialog vi har med vår ägare har som främsta syfte att kommunicera och diskutera hur Lejonfastigheter lever upp till kraven i ägardirektivet, samt hur vi levererar på våra strategiska mål.

Medarbetare

- Daglig samverkan
- Årliga medarbetarsamtal
- Månatliga dialogsamtal
- Medarbetardagar, 2 ggr/år
- Årlig medarbetarundersökning
- Daglig information via intranät

Vi vill skapa en arbetsmiljö där medarbetarna känner sig inkluderade, engagerade och motiverade. Ett av våra främsta verktyg för såväl strategisk som individuell utveckling är medarbetarsamtalen. Mål som sätts upp här följs upp i dialogsamtalen, vilket säkerställer att medarbetaren är på rätt väg och har rätt förutsättningar för sitt uppdrag. Våra samtal bidrar samtidigt till att lyfta Lejonfastigheters värdeord lyhördhet, långsiktighet och nytänkande.

Avtalskund

- Förvaltningsmöte
- Årlig intressentdialog
- Årlig kundenkät
- Kontinuerliga kundmöten
- Fastighetsportal

Vår ständiga ambition är att bedriva en fastighetsverksamhet som våra avtalskunder är nöjda med. Genom olika interaktioner med kunden vill vi skapa förutsättningar för ett bra, nära och förtroendefullt samarbete. Våra dialoger består både av att informera om vad som sker i verksamheten och, inte minst, att lyssna in kundens egna behov och önskemål.

Verksamhetskund

- Daglig förvaltning
- Kundenkät vartannat år
- Fastighetsportal

Vi strävar efter att utveckla samarbetet och dialogen med alla våra verksamhetskunder, det vill säga de som använder våra lokaler. Dels för att de ska få nödvändig information om lokalerna, dels för att vi ska få insikt i deras verksamhet och behov. Syftet är framför allt att säkerställa nöjda verksamhetskunder.

Leverantör

- Samverkan i vår fastighetsdrift
- Daglig samverkan i olika projekt
- Kontakt med fastighetsägare där vi har hyresavtal
- Upphandlingar
- Projekt- och förvaltmöten
- Självutvärderingsenkät

Dialogen med våra leverantörer syftar till att skapa goda affärs- och relationer och att stärka Lejonfastigheter som en prioriterad byggherre i kommunen. Genom dialogen säkerställs att de vi anlitar är seriösa, att de levererar kvalitet samt att LOU, andra lagkrav och egna mål uppfylls. En bra samverkan stärker även hållbarhetsarbetet, exempelvis arbetet med KMA (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö), energi och sociala krav.



Vår organisation

På Lejonfastigheter finns de specialistkompetenser som behövs för att långsiktigt säkra tillgången på ändamålsenliga samhällsfastigheter – från det strategiska arbetet med lokalförsörjningsplaner till anpassningar av befintliga fastigheter och produktion av nya.

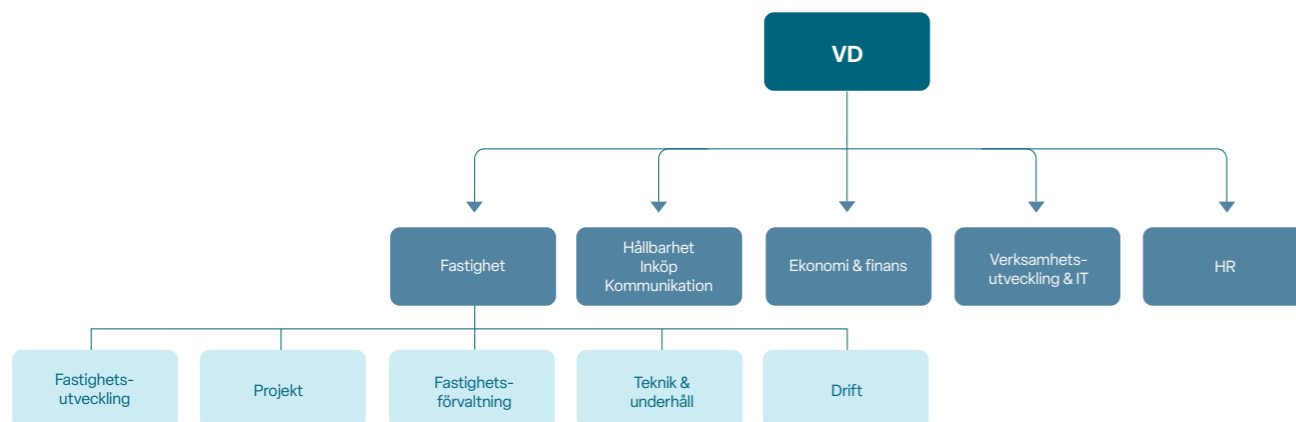
Lejonfastigheters organisation är utformad för att främja tvärfunktionellt samarbete och kontinuerligt kunskapsutbyte. Här arbetar alla våra medarbetare med Linköpings viktigaste hus på ett eller annat sätt. Det är deras insatser och engagemang som gör skillnad, som gör att vi kan nå våra mål och göra våra kunder nöjda.

Antal anställda

Varje år mäter vi antalet anställda och FTE (antalet medarbetare beräknat utifrån antal arbetade timmar

för perioden genom årsarbetstid). Informationen är viktig både ur ekonomi-, lednings- och styrningsperspektiv. Den visar även vår organisations storlek och personalomsättning, vilket kan indikera vår attraktivitet som arbetsgivare.

Den 31 december 2024 hade Lejonfastigheter 88 (91) heltidsanställda, 2 (3) visstidsanställda samt 2 (3) deltidsanställda personer. Personalomsättningen var under året 10,2 procent, att jämföras med 5,5 procent år 2023.



401-1 Nyanställning och personalomsättning*

Antal tillsvidareanställda*	<30 år	30–50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	1	34	17	52
Man	0	22	14	36
Totalt	1	56	31	88

Antal deltidsanställda**	<30 år	30–50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	0	0	2	2
Man	0	0	0	0
Totalt	0	0	2	2

Antal nyanställda (tillsvidare)*	<30 år	30–50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	0	3	0	3
Man	0	6	0	6
Totalt	0	9	0	9

Antal som slutat (tillsvidare)*	<30 år	30–50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	0	5	2	7
Man	0	4	1	5
Totalt	0	9	3	12

*Beräknat på antal anställda vid 2023-12-31. Uppgifterna är hämtade ur vårt lönesystem. Metod för sammanställning enligt FTE.

** I antalet tillsvidareanställda medräknas även deltidsanställda.

Bemanning

Bemanning	<30 år	30–50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	1	0	2	3
Man	0	3	1	4
Totalt	1	3	3	7

Personalomsättning, %	2024	2023	2022
	10,2	5,5	9,1

Enligt nyckeltalsinstitutet

Övrig bemanning

2–8 Medarbetare som inte är anställda

Avser bemanningskonsulter/tjänstemän, varav de flesta utför administrativa uppgifter samt projektledning. Informationen bygger på kostnader för bemanning hämtad i vårt ekonomisystem.

Ersättningsgrad

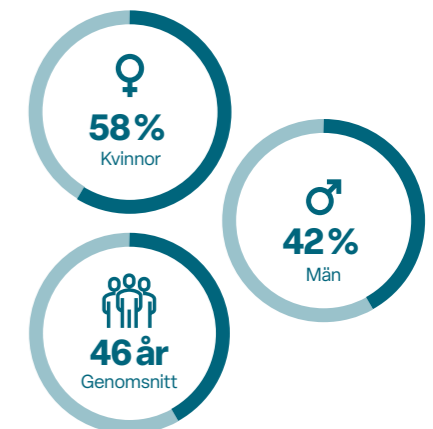
2–21 Årlig total ersättningsgrad

Den individ som har högst bruttolön har 259 procent högre lön än genomsnittlig lön i bolaget 2024. Motsvarande siffra för 2023 var 254 procent. Den individ som har högst bruttolön har fått en höjning av sin lön med 2,9 procent 2024. Övriga anställda har i snitt höjt lönen med 2,7 procent 2024. Informationen har sammanställts utifrån kontrolluppgifterna för 2024 och 2023.

Anställda med kollektivavtal

2–30 Kollektivavtal

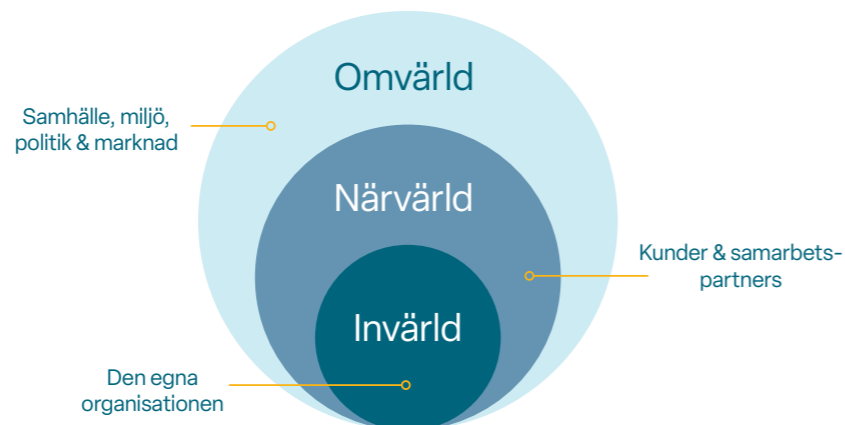
Alla anställda på Lejonfastigheter (100 procent) omfattas av kollektivavtal, Fastigo K-avtalet. Två av sju inom bemanningspersonalen omfattas av kollektivavtal, Kompetensföretagen samt Unionen (29 procent).





Vi och vår omvärld

Lejonfastigheters verksamhet berörs på olika sätt av sådant som sker omkring oss, både i vår invärld, vår närvärld och i den större omvärlden. För att identifiera vad som kan påverka oss kort- eller långsiktigt bedriver vi trendspaning och kontinuerlig bevakning av dessa tre världar.



<p>Samverkan med kund</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökat krav på lärande Nya livsmönster, ställer krav på långsiktig effektiv lokalplanering Ökade lagkrav inom hållbarhetsområdet 	<p>Förändrade och nya krav på lokaler</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökade lagkrav Behov av mer vård i hemmet Ökade krav på flexibilitet 	<p>Klimatfrågan tillsammans med kund</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökande lagkrav driver på utvecklingen Kostsamma insatser för klimatåtgärder Nya affärsmodeller/konkurrensfördelar
<p>Trygghet och säkerhet</p> <ul style="list-style-type: none"> Brand, cyberattacker, pandemi, terrorism Klimatanpassning av byggnader Efterfrågan på skyddsrum och krisplaner 	<p>Digitalisering</p> <ul style="list-style-type: none"> Vård och skydd av fastighetsdata Kompetens kring digitala lösningar AI-integrering i fastigheterna 	<p>Demografisk utveckling</p> <ul style="list-style-type: none"> Vi blir allt äldre och befolkningsökningen avstannar
<p>Ändrade ekonomiska förutsättningar</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortsatt lågkonjunktur och osäkerhet i kostnadsutvecklingen Långsiktigt högre elpriser 	<p>Säkerhetspolitiska läget</p> <ul style="list-style-type: none"> Större efterfrågan på skyddsrum och krisplaner Ökat behov av åtgärder i samband med totalförsvarsuppbyggnad 	<p>Resursbrist</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökande arbetskraftsbrist Ansträngt ekonomiskt läge Ökande resursbrist

Årlig analys

Lejonfastigheters verksamhet berörs på olika sätt av sådant som sker omkring oss. Det är Lejonfastigheters ledningsgrupp och styrelse som ansvarar för den årliga omvärldsanalysen och som via workshops bearbetar underlag och trendspaningar från flera olika källor inom och utanför bolaget.

Under året har vi bland annat använt oss av SKRs omvärldsanalys, en spaning mot 2035 samt trendspaningar. Analysen från mätningen 2024 identifierade följande områden som förväntas ha störst påverkan på Lejonfastigheter under de kommande åren.



Riskhantering och kontroll

Att vår organisation har förmågan att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker på ett balanserat sätt skapar både möjligheter och mervärde.

Riskhantering är en prioriterad fråga för Lejonfastigheter. Dels planeras verksamheten utifrån försiktighetsprincipen. Dels genomför vår ledningsgrupp kontinuerligt riskanalyser enligt COSO-modellen (The Committee of Sponsoring Organizations

of the Treadway Commission) som beskriver hur den interna kontrollen är organiserad för företag. Med dessa bedömningar som underlag upprättas varje år en internkontrollplan som beslutas av styrelsen.

Medvetna medarbetare

Internkontrollen och dess processer är en viktig del i vårt förbättrings- och utvecklingsarbete och integreras så långt som möjligt i den ordinarie

verksamheten. Våra medarbetare är också väl medvetna om vilka risker organisationen har att hantera, bland annat genom vårt ledningssystem som innehåller lättillgänglig information kring arbetssätt, lagar och regler samt interna styrande dokument.

Stickprov och uppföljningar

För att förhindra oönskade situationer och allvarliga fel har Lejonfastigheter en etablerad kontrollmiljö med regelbundna uppföljningar. Det innefattar bland annat stickprovskontroller inom drift, månatlig rapportering av finansiering till styrelsen, leverantörsbedömningar, löpande kontroller i pågående projekt samt myndighetsbesiktningar för ventilation, inomhusmiljö, radon och köldmedia.

Känslighetsanalys

Parametrar	Förändring	2025	2026	2027
Hyresnivån	+/- 1%	14	14	15
Drift- och underhållskostnader	+/- 1%	8	8	8
Räntenivå	+ 1%-enhet	16	20	19



Riskanalys

De risker vi bedömer som väsentliga för Lejonfastigheters organisation och verksamhet är fördelade inom tre huvudområden: affärsrelaterade risker, miljörisker och sociala risker.

I matrisen nedan beskriver vi riskerna och deras risknivå genom konsekvens-/ sannolikhetskombinationer. I tabellen på följande sidor presenteras sannolika risker, dess konsekvensnivåer samt vilka åtgärder vi vidtar för att hantera och kontrollera dem.

Siffrorna i matrisen motsvarar riskerna som presenteras i tabellen på näst-följande sidor.

Konsekvens

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

Risk	Beskrivning	Konsekvens-nivå	Exempel på åtgärder
1. Det finns risk att våra entreprenörer går i konkurs	Vi befinner oss i en lågkonjunktur där många entreprenörer kämpar för sin överlevnad. Om någon av våra samarbetspartners går i konkurs så kan det påverka vår affär negativt.		<ul style="list-style-type: none"> Förebyggande - hårdare krav på de entreprenörer som vi tecknar avtal med. Vi bevakar den ekonomiska utvecklingen hos våra entreprenörer. Vi tar in fler entreprenörer i våra ramavtal för att sprida riskerna.
2. Höga kostnader riskerar att kunden inte accepterar offererad kostnad	Som leverantör riskerar vi alltid att kunden tackar nej till en offert. Högt kostnadsläge i kombination med kundens svagare ekonomi gör risken mer sannolik.		<ul style="list-style-type: none"> Kommunicera prisbedömningar tidigt och vara tydliga med att det är bedömningar. Därefter göra successiva uppdateringar med möjlighet att avbryta projekten om det anses för dyrt.
3. Kostsamma skador på grund av klimatförändringar	Våra fastigheter är en värdefull tillgång. Förändrade klimatförhållanden kan medföra förändrade väderleksmönster och vi behöver förebygga kostsamma skador.		<ul style="list-style-type: none"> Vi har genomfört sårbarhetsanalys på befintligt fastighetsbestånd, de fastigheter som Lejonfastigheter äger. Sårbarhetsanalysen ska kompletteras våren 2025 på de fastigheter vi har köpt efter 2022. Vi har genomfört klimatanpassningsinventeringar på de mest sårbara fastigheterna. Vi deltar i ett forskningsprojekt som leds av SMHI med fokus på hur inomhusmiljön påverkas av stigande utomhus temperaturer samt ett annat forskningsprojekt om klimatsårbarhet och anpassning med Linköpings universitet. Vi genomför löpande klimatanpassningsåtgärder. Vi har tagit fram en klimatanpassningsstrategi för bolaget. Vi samverkar med kommunen samt andra kommunala bolag. Vi arbetar i en tvärfunktionell projektform för att undersöka klimatanpassningsåtgärder samt verifiera utfallet av dessa.
4. Samhälls-ekonomi och ändrade demografiska förutsättningar påverkar Lejonfastigheters affär	Det samhälls-ekonomiska läget i världen samt den demografiska situationen 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"> I och med vårt utökade uppdrag som kommunens lokalförsörjare är vi delaktig i den kommunala planeringen tidigt. Det hjälper oss att vara beredda på och kan anpassa oss efter förändringar och nya förutsättningar.
5. Höga räntenivåer	Risk för höga räntekostnader.		<ul style="list-style-type: none"> Ränterisker hanteras genom räntebindningsstrukturer såsom olika bindningstider på räntor vilket ger den lägsta räntekostnaden i förhållande till företagets verksamhetsrisk och finansiella risk. Ett räntestrategitest genomfördes i november 2023 och normportföljen beslutades av styrelsen i december 2023. Den valda räntestrategin är mera defensiv än tidigare på grund av högre ränteläge än för två år sedan, då det senaste räntestrategitest genomfördes. Detta innebär att bolaget kommer ha en lägre andel rörlig ränta och en högre andel fast ränta med längre löptider än tidigare. Nästa räntestrategitest är planerad till hösten 2025.
6. Sjunkande marknadsvärde	En marknadsnedgång skulle innebära att fastigheternas värde blir lägre och därmed risk för nedskrivningar av fastigheternas bokförda värde.		<ul style="list-style-type: none"> Med en stark balansräkning klarar vi en eventuell marknadsnedgång. Vi arbetar med att höja energiprestandan på våra fastigheter vilket kan bidra till att marknadsvärdet ökar. Vi följer vår klimatanpassningsplan för att minska risken för omfattande skador på våra fastigheter i samband med stora skyfall och höga temperaturer. Vi gör underhållsplanering kontinuerligt för att bibehålla väl underhållna fastigheter. Vi fastighetsutvecklar kontinuerligt våra fastigheter för att undvika vakanser och för att bibehålla fastigheternas värde.
7. Otillräcklig informations-säkerhet	Risk för intrång och allvarliga fel i vår IT-miljö. Risk för läckage av känsliga personuppgifter, intrång i våra system, sabotage av data etc. Nya verktyg inom AI-området är lättillgängliga men riskabla ur ett informations-säkerhetsperspektiv.		<ul style="list-style-type: none"> Vi har ett strukturerat informations-säkerhetsarbete. Vi arbetar med risk och konsekvensanalyser med stöd av extern leverantör, detta för att mitigera risker, sårbarheter och kunna prioritera informations-säkerhetsarbetet. Vi genomför återkommande utbildningar i IT-säkerhet för våra medarbetare. Vi har en etablerad rutin för godkännande av ny IT-tjänst. Vi förankrar riktlinjer för exempelvis AI-användande hos våra användare. Vi har en IT-strategi där moln-lösningar är en viktig parameter för att säkerställa hög informations-säkerhet och sprida risk. De fåtal kvarvarande verksamhets-system som ligger kvar on-premise utreds för att också migreras till moln-tjänster. Vi använder oss av MFA (Multifaktorautentisering). Vi använder funktioner i bland annat Microsoft 365 för att säkra en relevant nivå på informations-säkerheten.



Affärsrelaterade risker forts.			
Sannolik risk	Beskrivning	Konsekvens-nivå	Exempel på åtgärder
8. Nya politiska krav	De politiska besluten påverkar Lejonfastigheters verksamhet. Beslut som både genererar fördröjningar och snabba ändringar. Risk för minskat handlingsutrymme.		<ul style="list-style-type: none"> Lejonfastigheter deltar aktivt i dialog med kommunen. Vd ingår i kommunledningsgruppen. Vi arbetar aktivt med kommunikationen inom vår lokalförsörjningsprocess för att öka förståelsen för våra olika behov och vårt gemensamma arbetssätt.
9. Skadegörelse på grund av social oro i samhället	Ökad skadegörelse leder till ökade kostnader och störningar i driften samt i kundens verksamhet.		<ul style="list-style-type: none"> Vi deltar aktivt i fastighetsägareföreningar i Skäggetorp och Berga. Lejonfastigheter har fått ett utökat uppdrag från kund gällande den yttre skadegörelsen. Detta ger oss möjlighet att utföra förebyggande och begränsande åtgärder för skadegörelse. Vi deltar aktivt i samverkan med kommunen och övriga intressenter i staden som till exempel Samverkan Mot Segregation.
10. Bristande kompetensförsörjning	Brister i kompetensförsörjningen samt förlust av nyckelpersoner ökar risken för felaktiga beslut samt att projekt fördröjas eller avstannar. Risk att vi inte är en lärande organisation som förbättrar verksamheten utifrån vår erfarenhetsåterföring.		<ul style="list-style-type: none"> Vi arbetar med kompetensförsörjning. Vi arbetar med kartläggning av kompetens, kompetensinventering, kopplat till befattningar för att säkerställa kompetensområden. Vi gör fortlöpande kompetenskartläggningar och individuella utvecklingsplaner. Utvecklar medarbetare för att hantera framtida behov. Till detta arbete har vi även utvecklat ett systemstöd inom kompetensområdet. Vi deltar vid arbetsmarknadsutbildningar och tar emot studentmedarbetare och praktikanter. Vi arbetar med att vara en lärande organisation i praktiken. Det innebär att dela kunskaper och erfarenheter mellan varandra.
11. Otillräcklig digital transformation	Otillräcklig digital transformation och beredskapen för att hantera nya tekniska innovationer (som exempelvis AI) riskerar effektiviteten av förvaltning och drift av våra fastigheter samt att kundnyttan inte blir så stor som den bör vara.		<ul style="list-style-type: none"> Vi prioriterar och driver våra VU-projekt (Verksamhetsutvecklingsprojekt) utifrån vår affärsplan, omvärldsanalys och resursbas. Vi deltar i workshops och forum inom och utom kommunen för att byta erfarenheter – vi bedriver en aktiv omvärldsbevakning i digitaliseringsfrågor. Vi säkerställer kompetens och resurser genom både intern utbildning och externa partnerskap/leverantörsavtal inom området digital transformation. Vi har en handlingsplan för våra system, där målet är att ha en effektiv systempark (användarvänlig, tillförlitlig information, samt möter verksamhetens kommande behov). Vi identifierar brister och förbättrar våra system och tjänster som en del av vår systematiska systemförvaltning.
12. Utebliven leverans vid brådskande efterfrågan	Risk för en missnöjd kund om vi inte tillgodoser lokalbehovet tillräckligt snabbt		<ul style="list-style-type: none"> Vi har i nära samverkan med vår kund utformat en gemensam lokalförsörjningsprocess för att säkra leveransen av ändamålsenliga lokaler. Vi har upparbetade kontakter med marknad och leverantörer för tillfälliga lösningar.
13. Inkonsekvent användning av fastighetsstrategin	Risk för bristande ojämna kvalitet och ett ineffektivt arbetssätt.		<ul style="list-style-type: none"> Val av möjlig lösning – bygga om befintligt, bygga nytt eller hyra in, tydliggörs i lokalförsörjningsprocessen. Stora inhyrningar hanteras av vårt investeringsforum.
14. Korruption och mutor	En realiserad risk skulle innebära skada för Lejonfastigheters anseende och för bolagets medarbetare.		<ul style="list-style-type: none"> Vår ansvarskod för leverantörer ställer krav på hantering av korruptionsrisk. Vi är medlemmar i Institutet Mot Mutor (IMM) som bidrar med kunskap. Ledningsgruppen har genomfört en workshop för att identifiera var de största riskerna för bristande affärsetik/korruption finns i vår värdekedja. Vi har en ansvarskod för våra medarbetare rörande affärsetik och intern representation. Våra medarbetare arbetar systematiskt med praktiska övningar och utbildningar för att upprätthålla och utöka kunskapen. Vi arbetar med utökade kontroller för att säkra att våra underentreprenörer efterlever krav i ansvarskoden.
15. Målkonflikt vid ökade ägarkrav	Beslutade politiska strategidokument styr med mål och medel som inte är samstämmiga.		<ul style="list-style-type: none"> I vårt ägardirektiv är det tydligt att medel kommer före mål. Så om vi har en målkonflikt behöver det hanteras inom givna ekonomiska ramar. Förslag om att synliggöra kostnader för hållbarhetsmål – vilket kan ge möjlighet för kund att besluta om investeringar i hållbarhet.

Affärsrelaterade risker forts.			
Sannolik risk	Beskrivning	Konsekvens-nivå	Exempel på åtgärder
16. Missnöjd kund vid ny- och ombyggnationsprojekt	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.		<ul style="list-style-type: none"> Vi arbetar för att skapa en gemensam målbild tillsammans med avtalskund och verksamhetskund. Vi följer upp beslutad kostnad, tid, omfattning och kvalitet i våra projekt tillsammans med kund. Produktionskostnadsrisk begränsas avtalsmässigt i förhållande till entreprenör och hyresgäst. Fortsatt tydlighet mot verksamheten att nyproducerade lokaler byggs enligt standarder och riktlinjer framtagna av utbildningsförvaltningen och Lejonfastigheter. Riktlinjer och koncept är samma för alla lokaler av samma typ.

Miljörelaterade risker			
Sannolik risk	Beskrivning	Konsekvens-nivå	Exempel på åtgärder
17. Otillräckliga klimatåtgärder	Hög energianvändning leder till ökad miljöpåverkan samt ökade kostnader. Materialanvändning vid byggnation och renovering leder till stora klimatutsläpp. Vid ökade ekonomiska krav kan möjligheten att leva upp till målet om en minskad klimatpåverkan påverkas.		<ul style="list-style-type: none"> Vår Hållbarhetspolicy har en tydlig ambition om en hållbar utveckling. Mål har antagits för minskad klimatpåverkan i hela värdekedjan inklusive mål om energieffektivisering. Vi har en Klimatfärdplan 2030 som innehållande åtgärder för att minska klimatpåverkan i linje med vårt klimatmål. Vi installerar solceller samt bygger och certifierar våra byggnader i enlighet med miljöbyggnad silver. Vi har en återbrukshubb som skapar förutsättningar för att öka återbruket inom företaget och minsk vår klimatbelastning. Vi har en systematik kring återbruk där medarbetarna får stöd via en app som förbättrar och systematiserar vårt återbruksarbete.

Sociala risker			
Sannolik risk	Beskrivning	Konsekvens-nivå	Exempel på åtgärder
18. Fysisk eller psykosocial skada på medarbetare/samarbetspartner	Medarbetares arbetsmiljö och hälsa är en strategiskt viktig fråga. Vid byggproduktion finns risk för arbetsplatsolyckor. Arbetsmiljöarbetet ska minimera risken för fysisk eller psykisk skada i hela Lejonfastigheters affär. Lejonfastigheter ska erbjuda en trygg och stimulerande arbetsmiljö där alla kan trivas och utvecklas.		<ul style="list-style-type: none"> Vi gör en medarbetarundersökning årligen enligt Great Place To Work. Alla chefer och projektledare har genomgått utbildningar i arbetsmiljö. Vi har en arbetsmiljöprocess med stödjande dokument kring området för chef och medarbetare. Vi har ett etablerat rehabiliteringsprogram i samverkan med företagshälsövården. Vi erbjuder alla våra medarbetare hälsokontroller vartannat år. Vi har personalförmåner som stärker hälsa och välmående. Lejonfastigheters ansvarskod gäller för våra leverantörer och medarbetare. Lejonfastigheter har en likabehandlingsplan med aktuella aktiviteter som vi arbetar med årligen exempelvis Växthuset, som handlar om likabehandling och inkludering. Alla chefer har regelbunden uppföljning med sina medarbetare genom dialogsamtal där arbetsmiljö är en viktig del i samtalet. Vår ansvarskod gäller för leverantörer och förbjuder alla former av kränkningar, trakasserier och diskriminering.



Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Under 2022 genomfördes en omfattande väsentlighetsanalys utifrån riktlinjerna i GRI universal standards 2021. Under 2023 sågs väsentlighetsanalysen över och uppdaterades utifrån vår omvärldsanalys, riskanalys och dialog med intressenter. Processen resulterade i en bruttolista med prioriterade hållbarhetsfrågor som bedöms vara väsentliga för vår verksamhet. Vårt arbete med och rapportering av våra väsentliga frågor enligt GRI 2021 går att läsa om i hållbarhetsredovisningen. Se hänvisning till redovisningen i GRI-index på sidan 132.

● Miljömässig hållbarhet

- Materialanvändning
- Energianvändning
- Vattenanvändning
- Biologisk mångfald
- Utsläpp av växthusgaser
- Avfallshantering
- Miljömässig påverkan i leverantörskedjan

● Social hållbarhet

- Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
- Utbildning och kompetensutveckling
- Mångfald, likabehandling och ickediskriminering
- Social påverkan i leverantörskedjan
- Trygghet och säkerhet i och omkring våra fastigheter

● Ekonomisk hållbarhet

- Antikorruption
- Ekonomiskt resultat

Vår process för att fastställa våra väsentliga frågor

1. Med hjälp av ett flertal workshops med interna experter inom företaget, såsom utvecklingschef, hållbarhetschef, hållbarhetsutvecklare, projektledare och finansansvarig, identifierade vi företagets ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan genom hela värdekedjan – från nyproduktion till förvaltning och försäljning eller rivning. Vi identifierade helt enkelt effekterna av det vi gör genom vår värdekedja. Vi analyserade huruvida påverkan var faktisk eller potentiell, negativ eller positiv.



2. För att avgöra vad som är vår väsentliga påverkan, de största konsekvenserna av vår verksamhet, började vi med att bedöma konsekvensens omfattning, grad av allvarighet samt möjligheten till gottgörelse. Vid potentiell påverkan bedömdes även sannolikhetsgraden. Vi använde skalan 1–5 för att vikta vår påverkan. Vid exempelvis bedömning av graden av påverkan beaktades allvarligheten, där 5 anses vara oerhört allvarligt såsom dödsfall eller artutdöende. Vid bedömning av en påverkans omfattning beaktades exempelvis hur stora områden eller hur många människor, djur eller andra arter som drabbas där 1 är en/litet.

3. Därefter bedömdes den påverkan eller konsekvensen vars produkt av omfattning, grad av allvarighet, möjlighet till gottgörelse och sannolikhet översteg 10, som väsentligt. Negativ påverkan gällande mänskliga rättigheter, potentiell påverkan eller faktisk, bedöms väsentligt om allvarligheten är hög, trots att sannolikheten och omfattningen är låg. Därför gjordes en genomlysning av samtliga identifierade effekter av vår verksamhet för att säkerställa att samtliga frågor om mänskliga rättigheter beaktats.

4. Resultatet förankrades med styrelsen och ledningsgruppen som slutgiltigt beslutade om Lejonfastigheters mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Vårt arbete med våra väsentliga hållbarhetsfrågor går att läsa om i hållbarhetsredovisningen på sidan 39–90.



Vårt arbete med väsentlighetsanalys och CSRD

Under året har vi tagit ett viktigt steg i vårt hållbarhetsarbete genom att påbörja anpassningen till de krav som ställs inom ramen för EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), som syftar till att förbättra transparensen, jämförbarheten och tillförlitligheten i företags hållbarhetsrapportering. Arbetet genomförs dels för att vårt moderbolag Stadshus omfattas av kravet, vilket påverkar Lejonfastigheter. Det här är också ett sätt att stärka vår verksamhet och minska hållbarhetsrelaterade risker. Som en del av detta arbete har vi genomfört en väsentlighetsanalys baserad på principen om dubbel väsent-

lighet, vilket utvärderar både vår påverkan på miljö och samhälle samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågor innebär för vår verksamhet.

Framåt kommer vi att fortsätta arbetet med den GAP-analys vi redan påbörjat, med fokus på att identifiera områden där vi behöver stärka vårt arbete för att fullt ut uppfylla kraven enligt rapporteringsstandarden ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Dessutom kommer vi att göra en översyn av vår dubbla väsentlighetsanalys för att säkerställa att den ligger i linje med både externa krav och interna prioriteringar. Arbetet kommer även omfatta implementering av nya processer för datainsamling och rapportering.



Hållbarhets- redovisning



För en hållbar framtid

För oss på Lejonfastigheter är det självklart att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle – såväl miljömässigt som socialt och ekonomiskt. Alla tre delarna är orubbliga hörnstenar i vår verksamhet. Därför arbetar vi systematiskt med hållbarhetsfrågor i allt vi gör och längs hela vår värdekedja.

Det handlar dels om vår roll som samhällsaktör, om att aktivt verka för Framtidsstaden Linköping som en attraktiv, trygg och långsiktigt hållbar plats att leva på. Dels om vår egen verksamhet, där ekonomisk stabilitet samt en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö är kärnfrågor.

Det sociala ansvaret inkluderar även vår roll som fastighetsägare och byggherre när det gäller affäretik, antikorrupktion och mänskliga rättigheter.

Inte minst handlar Lejonfastigheters hållbarhetsarbete om vår tids stora utmaningar kring klimat och miljö. Här har vi som samhällsbyggare ett stort ansvar att minska vår egen negativa påverkan och samtidigt bidra till lokala, regionala och globala klimat och miljömål. Det ansvaret tar vi på allra största allvar.

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen omfattar Lejonfastigheter AB (publ), 556477-7851, på samma sätt som vår finansiella redovisning. Lejonfastigheter AB verkar endast i Sverige och i Linköping. Hållbarhetsredovisningen följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI), i enlighet med den versionen av GRI Universal Standards som lanserades 2021. Detta för att rapporteringen ska vara så fullständig, tydlig och jämförbar som möjligt. Hållbarhetsredovisningen tas fram en gång per år i samband med den finansiella årsrapporten och avser perioden 2024-01-01 till 2024-12-31.

Då hållbarhet är en integrerad del i hela Lejonfastigheters affär beskrivs vårt arbete kring dessa frågor i flera olika avsnitt. I GRI-index på sidorna 132–135 finns hänvisning till var i års- och hållbarhetsredovisningen informationen kan hittas och var upplysningarna i GRI Universal Standards besvaras.

Enligt Årsredovisningslagen ska företag rapportera om miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korrupktion. Företaget ska dessutom beskriva sin affärsmodell, policydokument på områdena, resultatet av dessa policyer, väsentliga risker och hur dessa hanteras, samt centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten. Vår definition av den lagstadgade redovisningen återfinns på sidorna 13, 25, 32–37, 39–90. På uppdrag av vår styrelse granskas hållbarhetsinformationen enligt GRI Universal Standards 2021, översiktligt av externa, oberoende revisorer. Styrelsen är ytterst ansvarig för rapportens upprättande samt dess innehåll. Detta är ett viktigt steg i vårt arbete med att säkerställa att den information vi presenterar är korrekt. Revisorerens uttalande om redovisningen finns på sidan 128. Hållbarhetsredovisningen publiceras 29 april 2025.

Kontaktperson för hållbarhetsfrågor är:
Maria Widfeldt, Hållbarhetschef
maria.widfeldt@lejonfastigheter.se

73

Index hållbart
företag

Kundernas upplevelse av vårt hållbarhetsarbete

För Lejonfastigheter är det betydelsefullt att våra kunder upplever oss som ett hållbart företag. I årets kundundersökning har vi fått ett index-resultat på 73, jämfört med 83 föregående år. Även om minskningen är något vi ser allvarligt på, är resultatet fortfarande positivt och visar att en majoritet av våra kunder uppfattar oss som hållbara. Vi noterar att några svarande upplevde att de hade svårt att svara på frågan om vi är ett hållbart företag eller inte. Detta kan tyda på ett behov av att tydligare kommunicera vårt arbete och våra resultat inom hållbarhet, inklusive de klimatåtgärder vi genomför, för att öka transparensen och förståelsen hos våra kunder. Att förstå och bemöta våra kunders uppfattningar är centralt i vårt arbete, och vi kommer att utvärdera hur vi bäst kan stärka både dialogen och informationen kring vårt hållbarhetsarbete framöver.

”Hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet, och vi ser det som avgörande att ha en kontinuerlig dialog med våra kunder om vårt hållbarhetsarbete. Utfallet från årets undersökning visar att vi behöver bli bättre på att tydliggöra våra insatser och deras effekter. Detta samspelar väl med de ökade krav på transparens och rapportering som följer av CSRD, vilket gör att vi nu prioriterar att förbättra vår informationsdelning och stärka dialogen med våra kunder för att bygga ytterligare förtroende för vårt hållbarhetsarbete framöver.”

Maria Widfeldt



Policyer och praxis

2–23 Policyer för ansvarsfullt företagande samt 2–24 implementering av policyer

Lejonfastigheters verksamhet styrs av fyra policyer som styrelsen ansvarar för och årligen beslutar om. Policyerna gäller alla organisationens aktiviteter och relationer. De tillämpas i den dagliga verksamheten och beaktas även vid beslutsfattande.

Utöver policyer har vi en ansvarskod för våra leverantörer, det vill säga en rutin för ett hållbart leverantörsled och en ansvarskod för våra medarbetare.

Utvärdering och uppdatering av policyer samt ansvarskoder sker en gång per år. När dokumenten godkänns av styrelsen läggs de till i vårt ledningssystem, samtidigt som alla medarbetare informeras om uppdateringarna. Hållbarhetspolicyen samt ansvarskoden för leverantörer uppdateras även på vår externa webb. Genom lättillgänglig och tydlig kommunikation underlättar vi för våra kunder, leverantörer, intressenter och medborgare att ta del av vår verksamhet, samtidigt som vi blir lyhörda för deras behov och vad de värdesätter.

Hållbarhetspolicyen

Hållbarhetspolicyen tydliggör och styr Lejonfastigheter så att vi agerar föredömligt som en ansvarsfull arbetsgivare, fastighetsägare, beställare, byggherre och samhällsaktör. Policyen innefattar tre fokusområden – att vi ska vara en hållbar samhällsaktör, att vi ska göra hållbara affärer samt bygga och förvalta hållbara fastigheter – vilka gäller för alla samarbeten som Lejonfastigheter har, både med vår kund samt med våra leverantörer. För oss innebär det att vi tar ansvar för samt respekterar miljömässiga, sociala och ekonomiska frågor, inklusive mänskliga rättigheter, i hela vår värdekedja. De mänskliga rättigheter som lyfts fram i vår hållbarhetspolicy är jämlikhet, mångfald samt ickediskriminering. Detta vänder sig främst till medarbetarna på Lejonfastigheter samt hur vi agerar i relation till våra intressenter.

Den lagstiftning och de villkor som är uppsatta för vår verksamhet är ett "minimikrav"

enligt vår hållbarhetspolicy. För oss som verksamhetsutövare gäller Miljöbalkens bestämmelser, varav en grundläggande del är försiktighetsprincipen. Den innebär att vi ska vidta försiktighetsmått redan om det kan antas att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada och olägenheter för människors hälsa och miljön.

Ansvarig för uppdatering samt implementering av hållbarhetspolicyen är vår hållbarhetschef. I introduktionen av nya medarbetare ges information om vår hållbarhetspolicy och samtliga medarbetare får information om uppdateringar i hållbarhetspolicyen via vårt intranät.

Finanspolicyen

Finanspolicyen ska utgöra ett övergripande ramverk som reglerar och styr den finansiella hanteringen av lånat kapital för Lejonfastigheter AB. Den gäller som en grund för de affärer som Lejonfastigheter genomför, den anger hur vår finansverksamhet ska bedrivas och rapporteras, samt vilka finansiella risker bolaget får ta och hur risktagandet ska begränsas.

Ansvarig för uppdatering av finanspolicyen är vår ekonomi- och finanschef. Policyen finns också tillgänglig för medarbetarna på vårt intranät.

Arbetsmiljöpolicyn

Medarbetarnas hälsa är en angelägenhet för hela företaget, inte bara för individen. Utgångspunkten i arbetsmiljöpolicyn är att skapa goda förutsättningar för ett hälsosamt och utvecklande yrkesliv, där arbetet inte är en faktor till fysisk och/eller

psykisk ohälsa. Här inkluderas även grundprinciperna för mänskliga rättigheter.

Lejonfastigheter ska vara en sund och trygg arbetsplats, där varje medarbetares unika egenskaper uppskattas och där vi har nolltolerans mot alla former av ojämlikhet, diskriminering och kränkande särbehandling. Därför arbetar vi systematiskt med likabehandling, dels som en del av vårt arbetsmiljöarbete, dels genom kompetensutveckling och företagsgemensamma mål och aktiviteter. Alla medarbetare bidrar också tillsammans till en trygg och trygg arbetsmiljö.

Ansvarig för uppdatering samt implementering av arbetsmiljöpolicyn är vår HR-chef. Policyen finns också tillgänglig för medarbetarna på vårt intranät.

Personalpolicyen

Syftet med Lejonfastigheters personalpolicy är att tydliggöra gemensamma förhållningssätt och värderingar i organisationen. Alla medarbetare ska följa de etiska värderingar och regler som fastställts, uppträda med gott omdöme och agera som goda företrädare för företaget. Mutor och bestickning tolereras inte.

Personalpolicyen visar också vägen för hur vi skapar en attraktiv arbetsplats där medarbetarna mår bra, känner glädje och stolthet och därmed har förutsättningar att prestera och bidra till Lejonfastigheters mål. Här ingår att respektera de mänskliga rättigheterna såsom jämlikhet och icke diskriminering.

Ansvarig för uppdatering samt implementering av personalpolicyen är HR chef. Policyen finns också tillgänglig för medarbetarna på vårt intranät.

Ansvarskod för leverantörer och medarbetare

Vår ansvarskod tydliggör vad vi som företag och affärspartner förväntar oss av våra leverantörer och samarbetspartners när det gäller att leverera tjänster och produkter med omsorg om miljö och människor för en hållbar utveckling. Vi tror att ett transparent och förtroendefullt samarbete med en öppen dialog utvecklar och främjar såväl vår gemensamma affär som ansvarsfullt företagande.

Ansvarskoden gäller för alla affärssamarbeten över 100 000 kronor och bygger på FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, FN:s Global Compact, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, FN:s konvention mot korruption samt FN:s barnkonvention. Lejonfastigheters leverantörer ska skriftligen acceptera vår ansvarskod som blir ett juridiskt dokument i en del av vår affärsöverenskommelse. Den anlidade leverantören förväntas följa ansvarskoden och göra sitt yttersta för att uppnå kraven inom den egna organisationen samt arbeta aktivt för att den efterlevs hos underleverantörer i vår gemensamma leverantörskedja.

Samtliga medarbetare hos Lejonfastigheter utbildas i kraven som avser vår ansvarskod. Vi har genom åren även anordnat utbildningar kring ansvarskodens innehåll för leverantörer och för vår styrelse. Som stödjande dokument för medarbetare och styrelse finns en rutin som heter Ansvarskod för medarbetare. Den bygger dels på FN:s konventioner, dels vår personalpolicy och hållbarhetspolicy. Här förtydligas att Lejonfastigheter inte accepterar någon form av mental eller fysisk bestraffning, diskriminering eller mobbning samt att vår verksamhet ska kännetecknas av en säker, hälsosam och hygienisk arbetsmiljö.

Ansvarig för implementering samt uppdatering av ansvarskoden för leverantörer och medarbetare är vår hållbarhetschef. Ansvarskoden för medarbetare finns på vårt intranät och ansvarskoden för leverantörer finns på intranätet och på Lejonfastigheters hemsida.



Hållbarhetspolicy



Finanspolicy



Arbetsmiljöpolicyn



Personalpolicy

Systematiskt kvalitetsarbete

Lejonfastigheter har ett systematiskt och processororienterat arbetssätt som styr vårt kvalitetsarbete och bidrar till ökad effektivitet. I vårt ledningssystem Lejonguiden finns tydliga, beskrivande kartor över ledningsprocesser, kärnprocesser och stödprocesser som vägleder oss i den operativa verksamheten och gör det lätt att göra rätt. Utöver de styrande dokumenten finns sådana dokument som är särskilt utformade för att stödja bolaget och medarbetarna i att följa våra policyer och ansvarskod.

Efterlevnad och åtgärder

2-25 Process för att åtgärda negativa effekter

Egenkontroll

Granskning av hur vi efterlever våra policyer genomförs vid interna och externa revisioner. Vi genomför även tredjepartsrevisioner på våra leverantörer för att kontrollera efterlevnaden av vår ansvarskod.

Vi har i dagsläget inga åtaganden i några policyer eller riktlinjer om att genomföra due diligence.

Kundnöjdhet

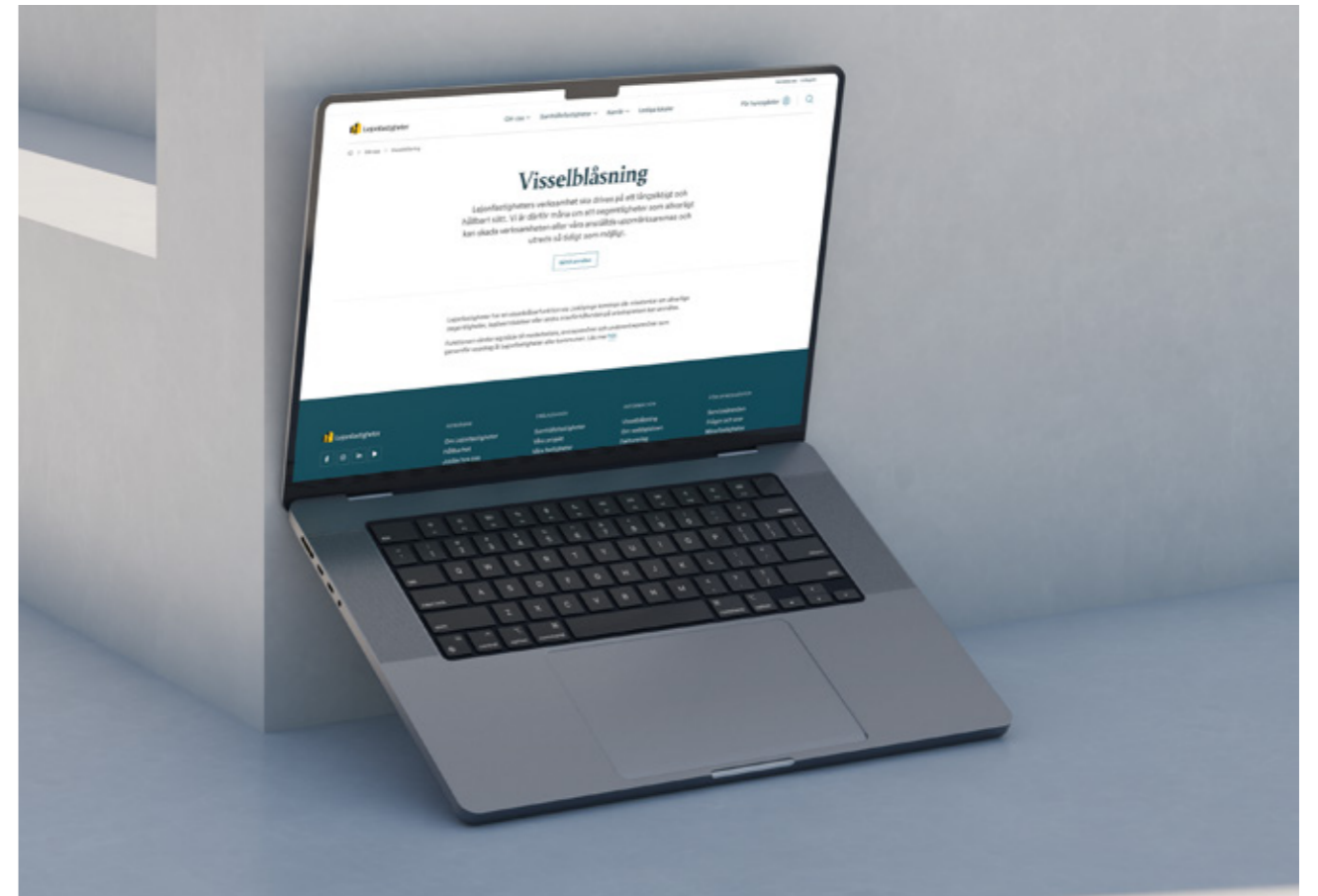
Varje år genomför vi en Nöjd kundundersökning, varje år med vår avtalskund och vartannat år med vår verksamhetskund då de får möjlighet att utvärdera vårt arbete. Här identifieras även de negativa effekter vår verksamhet kan ha orsakat eller bidragit till. Svaren i kundundersökningen analyseras noggrant och nödvändiga åtgärder vidtas.

Lejonfastigheter har en kundtjänst som våra intressenter når via vår hemsida. Det är ett digitalt servicecenter där man har möjlighet att göra felanmälan eller lämna synpunkter utifrån olika ärendekategorier, exempelvis klagomål, tillbud, störning eller information till oss. Samtliga ärenden hanteras utifrån den prioritet

kunden valt, men kan vid behov ändras i dialog med anmälaren. Genom det digitala systemet kan vi spåra effektiviteten i ärendehantering, vilket bidrar till kontinuerliga förbättringar av vårt kundtjänstarbete. Våra kunder har dessutom möjlighet att påverka utformningen samt lämna synpunkter på vår kundtjänst i Nöjd kundundersökningen.

Lejonfastigheters driftleverantörer lämnar kontinuerligt in förbättringsförslag till driftansvarig. Det kan exempelvis handla om effektivisering av tillsynsarbete, transporter, energibesparing samt säkerhet. Dessa förslag läggs in i vårt fastighetssystem och behandlas så snart som möjligt, oftast inom 30 dagar.

Det finns självklart även tillfällen att förmedla synpunkter genom den dialog som sker i kontinuerliga, fysiska möten mellan kund, förvaltare och driftpersonal.



Visselblåsning

2-26 Mekanismer för att söka råd och lyfta funderingar

Vid misstankar om allvarliga oegentligheter finns det en visselblåsarfunktion dit medarbetare, förtroendevalda, entreprenörer och underentreprenörer kan vända sig. Detta är en gemensam funktion inom Linköpings kommun som Lejonfastigheter är ansluten till. Det kan exempelvis handla om säkerhetsbrister inom verksamheten, tjänstefel, otillbörligt utnyttjande av arbetskraft, otillåtet läckande av information eller jäv, allvarliga miljöbrott kopplade till verksamheten, misstankar om bedrägerier eller annan ekonomisk brottslighet som luftfakturering, personliga inköp, mutor eller korruption.

När ett tips kommer in görs en första bedömning om ärendet ska hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen. Om så är fallet lämnas det över till utredningsfunktionen. Anmälaren får, om kontaktuppgifter lämnas och anmälaren inte av sagt sig detta, återkoppling kring ärendets

handläggning. Den externa mottagningsfunktionen hanteras av Advokatfirman Lindahl och den interna utredningsfunktionen på Linköpings kommun hanteras av chefsjurist, förhandlingschef och

säkerhetschef samt relevant representant från de kommunala bolagen. Information om hur man tar kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Lejonfastigheters intranät och hemsida.





EKONOMISK
HÅLLBARHET

Hållbara finanser i en föränderlig värld

GRI 201 Ekonomiskt resultat

Som kommunalt bolag är det ekonomiska ansvaret för vår verksamhet betydande. Enligt våra ägardirektiv ska Lejonfastigheter ge ägaren skälig avkastning och ha en ekonomisk ställning som medger investeringar utan ägartillskott. I det ansvaret ingår att ha tillräckliga medel för att kunna svara upp mot ökade kostnader och nya lagkrav, exempelvis när det gäller utsläppsavgifter och klimatanpassningsåtgärder. Vårt ekonomiska resultat påverkar vår ägare, arbetstillfällen för våra leverantörer och våra kunder. Vi måste också vara redo att möta och hantera oväntade händelser. Något som är extra viktigt idag, när världen och klimatet är i förändring.

Så jobbar vi

Vår avkastning på eget kapital uppgår till 11,6 procent för 2024, vilket är högre än ägarens krav som är 5,0 procent per år. Bolaget har under året övergått till att hantera sin kapitalförsörjning genom Linköpings kommuns internbank. Lånen från Kommunen avser i huvudsak upplåning via Kommuninvest, obligationer och certifikat, vilka vidareutlånas till Lejonfastigheter via interna skuldebrev.

Då Lejonfastigheters skulder nu utgörs av interna reverser från kommunen behövs ej längre en kreditrating från Standard & Poor's. Kreditbetyget drogs tillbaka den 12 december 2024.

Vårt resultat kommuniceras till våra intressenter genom två publika delårsrapporter som publiceras i maj och september varje år, samt genom en bokslutskommuniké som senare under våren följs av års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrning

Vår finansiella verksamhet lyder under kommunens övergripande finansieringsstrategi vars krav i sin tur styr vår finanspolicy. Finanspolicyen beskriver ansvars-

förhållanden och restriktioner som reglerar den finansiella verksamheten. Den fastställs årligen av Lejonfastigheters styrelse och kommuniceras till samtliga medarbetare på vårt intranät. Det är Lejonfastigheters Vd som har det övergripande ansvaret för att verksamheten kan svara mot de ekonomiska målen.

Resultat

GRI 201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

Lejonfastigheters skapade ekonomiska värde framkommer i Resultaträkningen samt Balansräkningen på sidorna 107–109. Ytterligare detaljerad finansiell information återfinns i Årsredovisningen på sidorna 99–129.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

I redovisningen ingår det ekonomiska värde som genereras inom Lejonfastigheter. Det ekonomiska värdet styrs av Lejonfastigheters egna aktiviteter, men påverkas även av andra faktorer såsom räntor, konjunktur och avkastningskrav. Våra finansiella risker samt hantering av dessa framgår på sidan 103.

GRI 201-2 Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar

Under året har Lejonfastigheter tagit fram en klimatanpassningsstrategi som bygger på tidigare genomförd risk- och sårbarhetsanalys. Analysen har identifierat våra mest kritiska klimatrelaterade utmaningar; värme och översvämning. Strategin syftar till att minska sårbarheten för klimatförändringarnas effekter och skapa förutsättningar för ett strukturerat och effektivt arbete med klimatanpassning. Den ger en tydlig vägledning för hur vi ska skydda våra fastigheter och verksamheter mot dessa risker.

Vi har ännu inte genomfört en detaljerad ekonomisk analys av de klimatanpassningsåtgärder som har vidtagits och planeras att vidtas. Arbetet med att särskilja dessa åtgärder från övriga projekt genom särskilda aktivitetsnummer planerades att påbörjas under 2024, men har skjutits fram och kommer istället att inledas under 2025. Detta arbete kommer att stärka vår förmåga att uppfylla kraven enligt EU:s taxonomi eftersom det är ett av de tekniska kriterierna för att bedöma om en byggnad är förenligt enligt taxonomin.



Så säkrar vi vår affär

GRI 205 Antikorruption

På Lejonfastigheter arbetar vi tillsammans med våra leverantörer för goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, antikorrupktion och andra frågor relaterade till social hållbarhet. Våra krav och förväntningar på leverantörerna är tydliga och gör det lättare för oss att bli ännu bättre tillsammans.

Vårt mål

Lejonfastigheters mål är att inga fall av korrupktion, och inget givande eller tagande av mutor ska ske inom vår organisation eller verksamhet.

Varför är det viktigt?

Korruptionen inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara både utbredd, omfattande och allmänt känd. Den främsta anledningen är att det genomförs många och ofta komplexa projekt som dels involverar stora summor pengar, dels innehar flera led med underleverantörer där kontakten mellan aktörerna, exempelvis privat och offentlig sektor, blir bristfällig. Konsekvenserna av korrupktion kan vara förödande för både företag, samhälle, mänskliga och miljö, och kan leda till bristande respekt för mänskliga rättigheter. Ur ett företagsperspektiv sätter korrupktion och bristande affärsetik ofta den fria konkurrensen ur spel, vilket leder till sämre affärer. Det kan även påverka ett företags kultur negativt. Om korrupktionen är utbredd riskerar förtroendet för det allmänna att skadas, vilket ytterst kan resultera i att det demokratiska systemet hotas.

Så jobbar vi

Ansvarskod för leverantörer och medarbetare

Sedan 2017 måste Lejonfastigheters leverantörer skriva under en ansvarskod vid alla affärer över 100 000 kronor. Ansvarskoden är ett juridiskt dokument mellan Lejonfastigheter och vår leverantör som tydligt redogör för att ingen form av

korruption, givande eller tagande av muta accepteras. Vi krävställer även att ansvarskoden ska föras vidare till underleverantörer. För Lejonfastigheters medarbetare finns både en särskild ansvarskod och ett antal interna, klagörande och stödjande dokument kring representation, gåvor och förmåner samt bisysslor. Dokumenten finns tillgängliga för all personal på vårt intranät. Lejonfastigheter är även medlemsorganisation i Institutet Mot Mutor och genomför årligen kunskaphöjande åtgärder inom området.

Löpande riskanalyser

Lejonfastigheters ledningsgrupp genomför fortlöpande riskanalyser med fokus på affärsetik och korrupktion för att identifiera de största riskerna i vår värdekedja. Under 2022 genomförde vi en riskanalys genom en självskattningsenkät till de leverantörer som har signerat vår ansvarskod. Analysen och resultatet från enkäten utgör en god grund för att bedöma de risker som eventuellt kan finnas i vårt leverantörsled och har fortsatt vägleda oss under 2024.

Kommunikation och utbildning i antikorrupktionspolicyer och rutiner

205-2 Kommunikation och utbildning i antikorrupktion och rutiner

Alla styrelsemedlemmar (100 procent) är informerade om Lejonfastigheters ställningstagande mot korrupktion och har fått ta del av information om vårt antikorrupktionsarbete. Detsamma gäller personalen (100 procent) på Lejonfastigheter som alla får en genomgång om ansvarskoden för medarbetare där det tydligt

framgår att korrupktion, givande eller tagande av muta inte accepteras. Styrelsen beslutar årligen om uppdateringar samt ändringar i ansvarskoden. Detta genomförs i april varje år och därefter informeras hela organisationen via intranätet om det sker några förändringar i ansvarskoden.

I 21 av 23 genomförda offentliga upphandlingar ingick ansvarskoden (91 procent). Sju av åtta för Lejonfastigheter ny leverantörer har bekräftat ansvarskoden och tagit del av information om antikorrupktion (88 procent). Anledningen till att ansvarskoden inte finns med i 100 procent av våra offentliga upphandlingar beror på att den har missats att bifogas i upphandlingen, vilket kan härledas till den mänskliga faktorn.

Under året har inköpsfunktionen förbättrat sina rutiner för att tillse att ansvarskoden alltid kommer med. Ansvarskoden med krav kring antikorrupktionsarbete ligger även med som en kontraktbilaga i avtalen mellan våra entreprenörer och ramavtalsleverantörer och deras underentreprenörer, vilket gör att långt många flera leverantörer får ta del av Lejonfastigheters riktlinje kring korrupktion än de som är våra direkta affärspartners. Vi ser fortsatt att det är viktigt att utveckla och stärka våra rutiner för att säkerställa att ansvarskoden alltid inkluderas i våra direktupphandlingar. Genom kontinuerliga förbättringar av våra processer och uppföljning kan vi ytterligare bidra till att våra krav på antikorrupktionsarbete och etiska riktlinjer får en bredare genomslagskraft i hela leverantörskedjan.

Styrning

Den policy som är styrande inom området är ”Upphandlings och inköpspolicy för Linköpings kommun”. Med utgångs-



punkt från den har Lejonfastigheter en egen inköpsprocess och ett eget inköpssystem som stödjer våra medarbetare i att det ska vara lätt att göra rätt när det kommer till inköp. Här finns även vår delegationsordning som redogör vilket ekonomiskt ansvar den enskilde medarbetaren har.

I Lejonfastigheters ansvarskod framgår hur vi hanterar intressekonflikter kopplat till jäv, mutor och bestickning. Det åligger varje styrelsemedlem att agera professionellt och rapportera om en jävsituation uppstår. Om situationen rör en styrelsemedlem får denne inte delta i beslutet. Våra lekmannarevisorer ansvarar för att granska och följa upp vårt korrupktionsarbete.

Resultat

GRI 205-1 Verksamhet som har riskbedömts gällande korrupktion

GRI 205-3 Bekräftade korrupktionsfall samt vidtagna åtgärder

GRI 2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar

Under 2024 har vi inte fått in någon anmälan till vår visselblåsarfunktion som berör Lejonfastigheters verksamhet. För att säkerställa effektiviteten i vårt arbetssätt genomför vi årligen internkontroller, som genomförs på uppdrag av styrelsen. År 2024 omfattade internkontrollen två områden inom inköpsprocessen:

godkännande av leverantörer och underentreprenörer samt kontroll och regelefterlevnad vid direktupphandling. Resultatet visar att våra inköpsprocesser fungerar väl, men att kontrollerna, som idag är tidskrävande, kan effektiviseras. För att förbättra detta planerar vi att implementera ett systemstöd för att stödja och effektivisera arbetet med kontroller under nästa år.

Under rapporteringsperioden har Lejonfastigheter inte identifierat några fall av bristande efterlevnad av lagar eller förordningar som medfört sanktioner, utöver tre ekonomiska sanktioner i form av böter. Dessa gäller en försenad byggnation av ett bullerplank och uppförande av paviljonger utan startbesked, där Lejonfastigheter betalade böterna, samt en byggnation av ett cykelförråd utan bygglov, där kunden stod för betalningen. Vi har inte varit föremål för icke-monetära sanktioner, och inga rättsfall relaterade till korrupktion har förekommit.

Inga offentliga rättsfall angående korrupktion har väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden.

Vi kommunicerar vårt arbete inom affärsetik och korrupktion på vårt intranät, publika webbsida samt i vår års- och hållbarhetsredovisning. Vi granskar alla våra leverantörer och arbetar med krav enligt Rättvist byggande.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

Lejonfastigheters antikorrupktionsarbete avser det vi själva gör för att förhindra korrupktion inom bolaget samt de krav vi ställer på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka och förebygga korrupktion i sina verksamheter.

Konkreta insatser 2024

- Under året har vi arbetat med att stärka och tydliggöra vår omvärldsbevakning. Detta har inkluderat en översyn av lagkontrollen samt uppdatering av rutiner för att säkerställa ett strukturerat och systematiskt arbetssätt. Ansvar för bevakning av specifika områden har tydligare delegerats för att säkerställa att relevant information kontinuerligt identifieras, analyseras och hanteras i linje med vår verksamhet.

MILJÖMÄSSIG
HÅLLBARHET

För planeten, livet och framtiden

Lejonfastigheter bedriver ett intensivt miljöarbete som bygger dels på globala och lokala mål, dels på våra egna mål och höga ambitioner. Insatserna sker på alla nivåer, i stort och smått, och rör både den egna verksamheten och leverantörskedjan – allt ifrån vår materialanvändning, ekosystemtjänster och energieffektivisering till avfallshantering i och omkring våra hus och på byggarbetsplatser.

Klimatfärdplan 2030

Med ett långsiktigt perspektiv och hållbarhetsmål som anknyter lokalt, nationellt och globalt bedriver Lejonfastigheter ett ambitiöst klimatarbete. År 2022 satte vi ett klimatmål – att minska utsläpp i hela värdekedjan med 40 procent till år 2030, och att långsiktigt nå det nationella målet om nettonollutsläpp till år 2045. För att nå dessa mål krävs en tydlig riktning. Därför har vi tagit fram en Klimatfärdplan som tar ett grepp om helheten. Den visar på inriktning, prioriteringar och konkreta aktiviteter som på olika sätt kan bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle. Klimatfärdplanen är resultatet av ett arbete där hela organisationen har bidragit. Nu ska dessa planer och strategier omsättas i vårt arbete, internt och tillsammans med vår kund och våra leverantörer.

Aktiviteterna i Klimatfärdplanen har delats upp i olika teman som ligger till grund för en genomförandeplan.

Genomförandeplanen i sin helhet går att se i dokumentet Klimatfärdplan 2030 på vår hemsida. Följande åtgärder har vidtagits under året inom respektive tema:

Tema 1: Klimatsamsyn med intressenter

Vi har inlett ett samarbete mellan Lejonfastigheter hållbarhetsgrupp och kommunens hållbarhetsenhet i syfte att samverka i vårt gemensamma arbete för att minska vår klimatpåverkan. Vi för även

dialog med våra ramavtalsleverantörer om hur vi ska beräkna klimatpåverkan från projekt som de genomför åt oss.

Några av dem har redan kunnat tillhandahålla sådan information och fler är på gång. Vi ser fram emot ett fortsatt gott klimatsamarbete med engagerade och framåtblickande leverantörer.

Tema 2: Klimatkalkyl i nyproduktion

Under 2024 har vi fortsatt att arbeta med våra riktlinjer för klimatkalkyler i nybyggnadsprojekt. Målet är att underlätta klimatsmarta val genom hela byggprocessen och att ge ett bra underlag för investeringsbeslut och projektspecifika klimatmål. Arbetet med att integrera det i Lejonfastigheters processer och kommer att fortsätta under 2025.

Under året har vi också startat upp flera pilotprojekt kopplat till arbetet med riktlinjer för klimatkalkyler, där ett är att testa systemstöd som kan hjälpa oss att samlas in och analysera klimatdata på ett effektivt sätt. Inom ett annat byggprojekt har vi genomfört utbildning inom klimatkalkyl och haft en nära dialog med arkitekten.

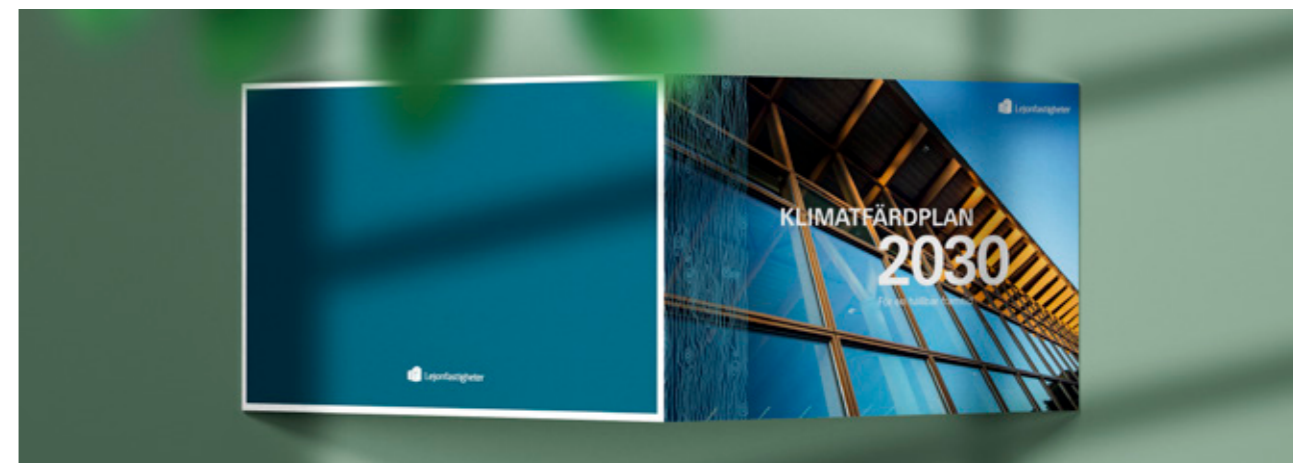
Vi har under 2024 fortsatt att utveckla våra befintliga upphandlingskrav med fokus på klimatpåverkan. Målsättningen är att säkerställa att klimatfrågor beaktas i hela byggprocessen.

Tema 3: Klimatsmart materialanvändning

Likt 2023 avsattes en budget även 2024 som kan användas för lösningar som minskar klimatpåverkan från vår verksamhet ur ett livscykelperspektiv. För att driva utvecklingen framåt arbetar Lejonfastigheters innovationsgrupp aktivt med att samla in idéer kring material och systemlösningar som kan bidra till lägre klimatavtryck. Dessa lösningar testas sedan i våra investeringsprojekt. Under 2024 har vi till exempel testat Aridumgrund, KL-trä, pappreglar och Recoma-skiva – innovativa materialval som kan bidra till att minska klimatavtrycket från våra byggnationer. Vi har även skalat upp arbetet med återbruk av material i syfte att främja en cirkulär resursanvändning och minska behovet av nya material, vilket går att läsa mer om under kapitlet Hållbart byggande och giftfri miljö (sida 52).

Tema 4: Systematiskt energiarbete

Vi har under 2024 fortsatt arbetet med att implementera en tydligare form av energiledning – från planering till förbättring – som ska integreras i bolagets kärnprocesser. Medarbetare från olika delar av verksamheten deltar i arbetet, som även kommer att fortsätta under 2025.



Hållbart byggande och giftfria miljöer

GRI 301 Materialanvändning

Lejonfastigheter genomför flera nyproduktionsprojekt varje år där stora mängder byggmaterial används. Parallellt bygger vi om och till samt renoverar och underhåller befintliga fastigheter. Som kommunägt bolag och stor fastighetsägare ska Lejonfastigheter vara ett föredöme, inte minst när det gäller hållbart byggande.

För oss handlar det om att bygga hus av god kvalitet med fokus på klimatsmarta och etiska materialval, sunda inomhusmiljöer och hög energieffektivitet. På så vis kan vi skapa varaktiga värden för Linköping och för stadens invånare.



vanligtvis inom Europa medan stål, metaller, glas och plast oftast kommer från Asien eller USA. Generellt har tillverkning i Europa en mindre negativ klimatpåverkan eftersom den miljömässiga lagstiftningen är bättre här än i utomeuropeiska länder. Det är utvinningen av råvaror samt tillverkningen i fabriker som orsakar störst problem. Gruvdrift av järnmalm, metaller, sten och sand förorenar mark och vatten med bland annat obrukbara marker och minskad biologisk mångfald och ekosystemtjänster som följd.

Tillverkningsprocesser, framför allt för stål och metaller, är energikrävande och sker till stor del med fossila bränslen. Transporter påverkar också miljön negativt då materialtransporter ofta sker med lastfartyg eller lastbilar med fossila bränslen.

Vårt mål

Samtliga material och produkter som används i våra fastigheter ska klassas enligt materialdatabasen SundaHus kriterier A och B. Detta för att minimera risker och utsläpp vid tillverkning och hantering av byggmaterial i leverantörsleden, samt att säkerställa att materialen är fria från miljö och hälsoskadliga ämnen.

Varför är det viktigt?

Sammantaget genererar vår verksamhet betydande materialflöden som vi strävar efter att kontrollera, både utifrån cirkularitet, klimatpåverkan och giftfritt innehåll. Det sistnämnda är särskilt viktigt då en stor del av våra fastigheter inrymmer skolor och förskolor där barn och unga vistas dagligen. Spårningsprocessen för material försvåras dock av byggbranschens långa leverantörskedjor. Råmaterial kan utvinnas i ett land men bearbetas i flera olika länder innan det når våra projekt. Betong, gips och kemiska produkter tillverkas

Så jobbar vi

Materialdatabasen SundaHus

För att våra entreprenörer ska kunna göra medvetna materialval tar vi stöd av materialdatabasen SundaHus, såväl i underhålls- och nybyggnadsprojekt som vid drift-, mark- och anläggningsarbete. Genom en A- eller B-klassning säkerställer vi att de produkter som används inte är hälso- eller miljöskadliga vid vare sig installations eller användningsskedet samt har hög transparens om produktinnehåll. SundaHus granskar även den påverkan som sker på närliggande samhällen och miljön vid tillverkning av produkter innehållande polymerer. Tack vare att entreprenörerna dokumenterar valda material i databasen får Lejonfastigheter samtidigt en tydlig materialförteckning över innehållet i våra fastigheter. För att öka andelen godkända produkter i våra fastigheter genomför vi utbildningsinsatser gällande materialval för våra entreprenörer, både vid nya ramavtal och löpande i investeringsprojekt.



Konkreta insatser 2024

- Vi har fortsatt arbetet med att skapa förutsättningar för att använda klimatkalkyler i tidiga skeden i våra nybyggnadsprojekt. Klimatkalkylerna ska användas som underlag för investeringsbeslut i syfte att vidta klimatbesparande åtgärder, bland annat genom att minska mängden ingående material.
- Fokus under året har varit fortsatt implementering av vårt återbruks verktyg, Palats, i verksamheten och bland våra driftleverantörer. Verktyget visar vilka material som finns tillgängliga i vår återbrukshubb på Åleryd, i våra tomställda lokaler och på Navet.
- Under året har vi tagit beslut om att flytta ridhuset vid Ånestadsstallet till Hackefors. Där kommer ridhuset få nytt användningsområde som återbrukshubb. Det kommer skapa förutsättningar att skala upp Lejonfastigheters återbruksarbete.
- 2023 inledde vi ett stort samverkansprojekt tillsammans med Åhlin & Ekeröth, vilket har fortsatt under 2024. Projektet syftar till att återbruka så mycket som möjligt i ombyggnaden av kommunhuset på Drottninggatan. Vi har genomfört en grundlig återbruksinventering, både med vår återbrukskonsult och tillsammans med Åhlin & Ekeröth, vilken resulterade i en lista över produkter och material som anses lämpliga att återbruka inom själva projektet. Demonstrationen har genomförts och produkterna lagras på plats. Övriga produkter i gott skick har skickats till Återbrukshubben – helt enligt avfallstrappan.
- Vi har testat och utvärderat innovativa materialval som Aridumgrund, KL-trä, pappreglar och Recoma-skiva. Dessa material har potential att minska klimatavtrycket från våra byggnationer och används som en del av våra investeringsprojekt.

Cirkulära materialflöden

För att minska mängden nytt material som köps in har Lejonfastigheter en egen återbrukshubb. Här sparas välbehållet byggmaterial för inomhus- och utomhusbruk. Byggmaterialet hämtats från våra befintliga fastigheter och kan användas i driften eller i andra projekt. Syftet är att materialet ska förvaras i vår återbrukshubb kortare perioder och att vi ska ha en god tillgänglighet och omsättning på det återbrukade materialet. Något som underlättas av vår digitala marknadsplats där återbrukssortimentet ständigt uppdateras och tillgängliggörs. Det materialet som används från vår återbrukshubb registreras och följs upp årligen via vårt digitala återbruksverktyg, både sett till vikt och undvikna utsläpp.

Styrning

En stor del av en fastighets klimatpåverkan uppstår vid tillverkningen av byggmaterial och från energianvändningen i drift. Därför är det viktigt att redan vid projektering styra mot klimatsmarta val ur ett livscykelperspektiv. Det kan till exempel handla om nya förnybara material, återbruk av byggprodukter och effektivare energiteknik. Våra fastigheter är våra materialbanker där det finns värdefullt material som bör bevaras eller återbrukas, både för byggnadens värde och samhällets bästa. Den nya versionen av Miljöbyggnad 4.0 har större tonvikt på cirkulära resursflöden och att minska miljöpåverkan från material ur ett livscykelperspektiv. Vi har valt att följa den nya versionen under 2024, och våra fastigheter som miljöcertifieras uppfyller nu god standard när det gäller de material som används.

Resultat

I våra projekt har vi en ständig strävan att öka andelen produkter som är A- och B-klassade enligt materialdatabasen SundaHus. År 2024 nådde vi en andel om 82 procent A- och B-klassade produkter i våra projekt, vilket ska jämföras med 81 procent år 2023.

82 %

A- och B-klassade
produkter



Materialanvändning

GRI 301-1 Materialanvändning i vikt

GRI 301-2 Användning av återvunnet material

GRI 301-3 Återanvändning och återvinning av produkter

Avser använt material i vikt för stomme och grund 2024, 2023 och 2019.

2024	Betong	Stål & armering	Trä	Isolering grund	Övrigt	Vikt/m ² , BTA [kg]
	Övrigt material [ton]	Återvunnet material [ton]	Förnybart material [ton]	Övrigt material [ton]	[ton]	
Blästadsskolan	786,4	27,2	7,7	11,3	-	303,9
Vidingsjöskolan hus L	472,8	20,6	54,1	8,0	-	552,7
Gruppbostad Livgatan 78	280,3	15,5	32,7	8,9	-	564,7
Gruppbostad Nybrovägen 28	280,3	15,8	32,7	8,9	-	564,7
Vasa Arena	-	-	-	-	-	-
2023						
Vreta kloster skola	995,0	32,0	-	-	21,0	316,4
2019						
Tornhagsskolan	2 439,2	42,1	9,6	15,8	-	903,4

Förklaring: Under 2024 avslutades fem nybyggnadsprojekt, 2023 avslutades ett, och under 2019 avslutades fyra. 2019 är referensåret för vårt klimatmål och därför används samma år som referens gällande materialanvändning. Vi saknar information om använt material vid byggnation av Vasa Arena då det inte omfattades av lagen om klimatdeklaration och inte certifierades enligt Miljöbyggnad. Vi saknar information om den procentuella andelen återbrukat och återvunnet material av vår totala materialanvändning.



Återbruk

Avser mängden återbrukade produkter från vår återbrukshubb och från Åleryd och Navet angivet i vikt.

Kategori	Antal [st]	Vikt [kg]
Köksinventarier	5	124
Vitvaror	18	1 225
Övriga inventarier	2	150
Lekplatsutrustning	6	631
Badrumsinventarier	18	23
Sanitetsporcelain	38	249
Utomhusartiklar	25	1 171
Belysning - övrigt	4	4
Takpanel	1	550
Totalt	117	4 127

Förklaring: Materielmängderna avser de material som hämtats från våra återbrukshubbar i Åleryd/Navet men också våra tomställda lokaler. Mängderna sammanställs i vår återbrukssapp Palats, där vikten på materialet uppskattas vid inventering av vår hållbarhetsspecialist eller besiktningsman och registreras. I år har Lejonfastigheter återbrukat 117 artiklar med en total vikt på 4 127 kg, exklusive en paviljong på 386 ton. Föregående år var motsvarande siffror 44 artiklar och 2 623 kg. Utöver detta har vi sålt material till andra aktörer med en total vikt på 1 500 kg. Dessa är inte med i tabellen för att inte ge ett missvisande resultat.

Under året har våra medarbetare och driftentreprenör fortsatt att fokusera på arbetsprocessen för bokning och hämtning av material i återbrukssappen Palats.



Kommentar

Lejonfastigheter har inte utvärderat sitt strategiska arbete kopplat till mängden använt material vid nybyggnation och har därför varit sig justerat eller integrerat arbetssättet i processer eller policyer.



Arbete för minskad energianvändning

GRI 302 Energianvändning

Som stor fastighetsägare i Linköpings kommun använder Lejonfastigheter en stor mängd energi för att driva våra hus, framförallt el och fjärrvärme. Vi arbetar sedan många år och på flera olika sätt med såväl energieffektivisering som egen produktion av förnybar el. Ett arbete som så här långt genererar goda resultat. Men vår långsiktiga ambition är framför allt att, genom samverkan med kund, driftentreprenörer, hyresgäster och slutanvändare, minska vårt totala behov av energi i hela fastighetsbeståndet.

Vårt mål

Lejonfastigheter har som mål att minska vår energianvändning med 38 procent per kvadratmeter och år fram till 2030 jämfört med basåret 2015.

Vi har antagit kommunens mål för ökad produktion av solenergi som är att fem procent av vårt elbehov ska tillgodoses av förnybara källor år 2025.

Varför är det viktigt?

För att möta dagens utmaningar som klimatförändringar och inkluderande tillväxt behöver vi alla ha tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi. Många människor runt om i världen har fortfarande ingen elektricitet, samtidigt som den globala efterfrågan på energi förväntas öka med 37 procent till år 2040. Som stor fastighetsägare i Linköping

behöver vi säkerställa att energin används på ett effektivt sätt och att vi försörjer fler och fler fastigheter med egenproducerad förnybar el.

I Linköping produceras den fjärrvärme Lejonfastigheter köper in till stor del av avfallsbaserat bränsle. Även om detta i sig är effektiv resursanvändning, leder förbränningen av avfallet till fossila utsläpp av växthusgaser. När det gäller elen vi köper in är den både förnybar och ursprungsmärkt. Om efterfrågan på sådan el ökar kan det på sikt bidra till att fossil elproduktion trängs ut. Detta har dock ingen direkt koppling till miljöpåverkan från vår faktiska el användning, eftersom det i grunden är ett finansiellt system. Om efterfrågan blir för hög ökar risken för att det inte finns tillräckligt med förnybar el i systemet, vilket innebär att el som produceras med fossila bränslen måste användas för att tillgodose behovet. Det räcker därför inte med resurssnål fjärrvärme och ursprungsmärkt el för att reducera vår miljöpåverkan – vi behöver framför allt minska mängden inköpt energi totalt. Det minskar dessutom våra driftkostnader och gör oss mer motståndskraftiga vid kraftiga prisökningar.

Så jobbar vi

Systematiskt energiarbete

Vi anser att samordning och struktur inom energirelaterade frågor är vägen fram för att uppnå vår målsättning på lång sikt. Vi strävar därför efter att utveckla vårt systematiska energiarbete med fokus på samverkan mellan löpande driftoptimering, energieffektiva investeringar och nytänkande. Vi arbetar för närvarande med att utveckla ett energiledningssystem som ska integreras i bolagets kärnprocesser. Genom att integrera energiledningssystemet i våra kärnprocesser och löpande fastighetsförvaltning skapar vi bättre förutsättningar att systematiskt planera, genomföra och följa upp energieffektiviseringsåtgärder som långsiktigt förbättrar energiprestandan.

System för uppföljning

Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp månadsvis på fastighets och bolagsnivå. Alla mätvärden läses in och verifieras i vårt energiuppföljningssystem, Vitec Energi. Här kan vi bland annat se energianvändningen för specifika områden, exempelvis vid nyproduktion och ombyggnationer och även ta fram normalårskorrigerad energistatistik, där graddagar hämtas genom indata från SMHI.

Fokus på belysning LED belysning

De senaste åren har vårt arbete med energifrågor intensifierats. Tillsammans med kommunen har vi tagit fram en handlingsplan för minskad elanvändning, vilket för Lejonfastigheters del innebär störst fokus på belysning. Enligt EU direktiv ska all belysning som innehåller kvicksilver, exempelvis lysrör och kompaktlysrör, fasas ut från marknaden och ersättas med effektivare och mer miljövänliga LED-alternativ. Utfasningen startade under 2023 och beräknas pågå i cirka fem år. För Lejonfastigheter innebär det att vi måste agera snabbt och successivt byta ut sådan armatur och belysning som inte kommer att finnas tillgänglig framöver.

Allt fler solceller

Lejonfastigheter använder solenergi för att öka andelen förnybar energi och minska koldioxidutsläppen. Våra befintliga solcellsanläggningar bidrar med en årligen ökande produktion, och vi genomför kontinuerliga utredningar för att identifiera vilka fastigheter i vårt bestånd som är lämpliga för installation. Bedömningen

baseras på faktorer som takkonstruktion, bärighet och samordning med planerat underhåll. Vid nybyggnation undersöks alltid möjligheten till solceller som en del av fastighetens energisystem. Ambitionen är att huvuddelen av den producerade solenergin ska användas inom fastigheterna. Under 2024 driftsattes ytterligare fyra solcellsanläggningar med en sammanlagd installerad effekt på 505 kWp, vilket motsvarar en ökning med 64 procent. På årsbasis förväntas de installerade solcellerna producera cirka 3,5 procent av det totala elbehovet. För 2025 planeras installation av ytterligare solcellsanläggningar motsvarande 150 kWp.

Projekt för barn och unga

Utbildningsprojektet Bästa världen erbjuds till alla elever i årskurs 2, 5 och 8 i Linköpings kommun i syfte att stimulera hållbart leverne i vardagen. I andra klass är temat vatten, i femte klass arbetar man med avfall och i åttonde klass med energi. Lejonfastigheter bidrar med kunskap om de energisystem som finns omkring oss dagligen och vad vi alla tillsammans kan göra för att spara energi. Bland annat får eleverna tillgång till vår statistik över förbrukning av el, värme och vatten på just deras skola samt se en film om vårt ventilations- och

energieffektiviseringsarbete på Katedralskolan. Projektet genomförs i samarbete med Linköpings kommun, Tekniska verken, Bixia och Kolmårdens djurpark.

Styrning

Vd har det yttersta ansvaret för att Lejonfastigheter över tid minskar energianvändningen utifrån vad som anges i ägardirektivet. För styrning av det över gripande klimat och miljöarbetet och andra energirelaterade frågor ansvarar Lejonfastigheters specialister inom hållbarhetsområdet. Operativt är det kärnverksamheten genom fastighetsförvaltning, driftorganisation och teknikavdelning som ansvarar för framdrift av energieffektiviseringsåtgärder.

Som stöd i arbetet för att uppnå ägardirektivens krav och organisationens interna målsättning, finns Lejonfastigheters hållbarhetspolicy samt våra klimat- och energistrategier.

Samtliga nyproducerade byggnader ska dessutom certifieras enligt Miljöbyggnad silver där indikatorn för energianvändning är kravställd till silvernivå, vilket innebär 20 procent under energikrav enligt BBR (Boverkets byggregler).



Konkretinsatser 2024

- Under året har vi tillfört fyra nya solcellsanläggningar i vårt fastighetsbestånd. Därmed har vi nu 20 fastigheter med solcellsanläggningar där den sammanlagda förväntade kapaciteten är cirka 1 120 MWh/år.
- Arbetet med att byta ut kvicksilverhaltig belysning till energieffektiv LED har fortsatt under 2024. Vid flera verksamheter har vi även anpassat befintliga armaturer för att fungera med LED-ljuskällor, som ett steg i vårt arbete för energieffektivisering och minskad miljöpåverkan.
- Likt tidigare år har ett antal energibesparande åtgärder genomförts i samband med planerade underhållsarbeten. Under året har vi bland annat installerat nya och energieffektiva ventilationsaggregat på vårdboendet Ekbacken och Ulrika skola och under sommaren färdigställdes ett ventilationsprojekt på Björnkärrsskolan som påbörjats under 2023. Under året har vi också installerat värmepump i Bestorps räddningsstation.
- Vi har fortsatt vårt arbete med energieffektivisering genom pilotprojekt. Vi fortsätter att testa AI-baserad värmestyrning i samarbete med Tekniska verken AB. Vår geoenergilösning för kylning och förvärmning av uteluft anses vara driftoptimerad och följs nu upp tillsammans med verksamheten för vidare utvärdering. Den nya energibesparande lösningen för kyl- och frysrum har gett bra resultat på testerna, men har ännu inte implementerats storskaligt.

Resultat

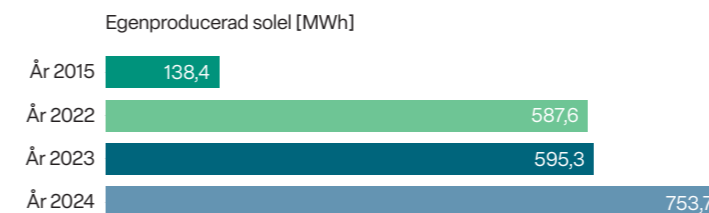
302-1 Energianvändning inom organisationen

År	2024	2023	2022	2015
a. Total energianvändning inom organisationen från icke-förnybara källor [MWh]	81 108,6	83 404,0	78 308,8	88 136,7
b. Total energianvändning inom organisationen från förnybara källor [MWh]	831,0	653,4	616,3	1 093,5
c. Total energianvändning [MWh]	81 939,6	84 057,4	78 925,1	89 230,2
Fjärrvärme	48 683,9	51 121,4	46 720,2	52 167,7
Elvärme	356,5	336,7	324,8	460,5
Fastighetsel	31 383,2	31 219,9	30 574,6	35 044,3
Fjärrkyla	685,0	726,0	689,1	464,1
Pellets	-	-	-	388,5
RME	77,3	58,1	28,7	566,6
Egenproducerad solel	753,7	595,3	587,6	138,4
Andel egenproducerad solel av totalt elbehov [%]	2,33 %	1,86 %	1,87 %	0,39 %
d. Total såld energi till elnät [MWh]				
Egenproducerad solel	105,0	66,7	48,2	0,0
e. Total energiförbrukning inom organisationen [MWh]	81 834,6	83 990,7	78 876,9	89 230,2

Resultatet i tabellen avser icke normalårskorrigerad data.

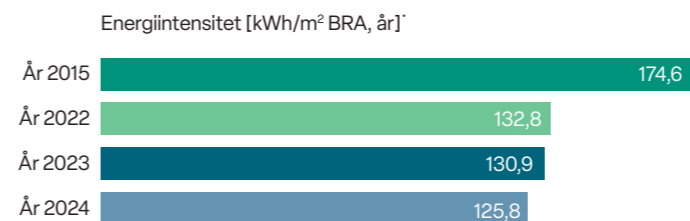
Förklaring: Ingen basårsjustering har behövts göras under 2024. Redovisningen av energianvändningen för detta år inkluderar samtliga fastigheter som ingår i vår verksamhet. Förändringar i total energianvändning jämfört med tidigare år reflekterar både genomförda energieffektiviseringar och tillkommande fastigheter.

Egen elproduktion – solceller



Förklaring: Under 2024 producerade våra solcellsanläggningar 753,7 MWh vilket är en ökning med 26,6 % jämfört med föregående år. Av den producerade elen levereras 105 MWh ut på elnätet och det innebär att 86 procent nyttjas till egenanvändning. För närvarande står våra solcellsanläggningar för 2,33 procent av vårt totala elbehov.

302-3 Energiintensitet: total energianvändning per kvadratmeter



*Energislag som ingår i energiintensiteten: fjärrvärme, fastighetsel, elvärme, fjärrkyla och RME

Resultatet är normalårskorrigerat.

Förklaring: Målet är att energiintensiteten ska minska med 38 procent energi per kvadratmeter mellan åren 2015–2030. Årets resultat visar att vi förhållande till vårt basår 2015 har minskat energianvändningen med 27,9 procent. Vår ägare har ett krav på oss att minska vår energianvändning med 2 procent per kvadratmeter och år. Vårt mål är att vi ska minska med 2,5 procent varje år. Årets resultat visar en energieffektivisering på 2,9 procent, vilket innebär att vi 2024 når vår målsättning.

Det positiva resultatet beror delvis på inverkan från händelser som inte har någon direkt koppling till energieffektivisering eller övrig fastighetsutveckling. Under 2024 har ett antal byggnader blivit tomställda med anledning av minskat verksamhetsbehov, vilket beräknas påverka resultatet med mellan 0,6 – 1,0 procent och kan därmed ses som en tillfällig minskning av energianvändningen.



Rapporteringens omfattning och avgränsning

Energiuppföljningen baseras på var vi som fastighetsägare har tecknat avtal för mediaabonnemang. Det innefattar i princip all energi som används i våra fastigheter; el, värme och fjärrkyla.

Genom vår hyresförvaltning hyr Lejonfastigheter in en mängd fastigheter tillhörande externa fastighetsägare. Energianvändningen för dessa inkluderas inte i redovisningen.

I våra hyresavtal ingår mängden använd energi i hyran. Det innebär att vi inte särskiljer den energi som används för hyresgästens verksamhet och den energi som används för fastighetens drift. Det ger oss incitament att genomföra energieffektiviserande åtgärder i hela fastigheten, oavsett typ av energiflöde. Vårt övergripande energiansvar innebär sam-

tidigt att utfallet påverkas av hur lokalerna nyttjas samt verksamheternas intresse och engagemang för energihushållning.

Energianvändningen kopplat till vårt energimål redovisas utifrån normal årskorrigerade energimängder i förhållande till kvadratmeter BRA (bruksarea). Energin som inkluderas i beräkningen är faktiskt avlästa värden för abonnemang i våra egna fastigheter, vilket i stort sett innebär vår totala energianvändning. Antalet kvadratmeter BRA baseras på de fastigheter där vi har media. Därför kan det totala antalet kvadratmeter i uppföljningen av energiintensiteten skilja sig från exempelvis uppföljningen av vattenintensiteten.

Kommentar

Under året har Lejonfastigheter förvärvat en fastighet där vi tog över faktureringen för energianvändningen från september 2024.

Vattenanvändning

GRI 303 Vattenanvändning

Globalt sett är tillgången på färskt vatten en bristvara. På senare tid har tillgången på dricksvatten försämrats även i vissa delar av Sverige, framförallt i de södra delarna där Sveriges geologiska undersökning (SGU) konstaterar att grundvattennivåerna varit under det normala flera år i rad. Vi behöver alla hjälpas åt för att minska onödig vattenanvändning. Samtidigt måste vi börja se vatten som en ändlig resurs och utifrån det arbeta för att finna nya, hållbara lösningar för vår vattenförsörjning. En stor del av det ansvaret vilar på oss fastighetsägare.

Vårt mål

Lejonfastigheter saknar i dagsläget ett separat, mätbart mål om minskad vattenanvändning.

Varför är det viktigt?

Än så länge har Linköping en god tillgång på dricksvatten. Linköpings dricksvatten kommer från två ytvattentäkter; Motala ström och Stångån.

Detta innebär att det finns en redundans till dricksvattenförsörjningen om en av vattentäkterna skulle slås ut.

Vattentillgångarna påverkas dock av klimatförändringarna. I takt med att det blir varmare förlängs växtperioden och avdunstningen från växter och mark ökar, vilket minskar tidsperioden för grundvattnet att fyllas på.

Klimatförändringarna påverkar även luftströmmar som gör att hög och lågtryck stannar över längre tidsperioder, vilket orsakar både kraftigare torka och översvämningar. Även om vi i Linköping än så länge har god tillgång på vatten, finns det en risk att detta förändras med ett allt varmare klimat. Det kommer därför bli

allt viktigare att ta tillvara på det vatten vi har, exempelvis genom dagvattenlösningar. Att rena och distribuera vatten kräver dessutom en hel del energi: för uppvärmning, för att driva pumpar, reningsanläggningar och för att underhålla dricksvattennätet. Lejonfastigheter använder stora mängder vatten varje dag. För tvättmaskiner på våra boenden, till matlagning i våra storkök, för hand tvätt, spolning av toaletter och till duschar i våra skolor och sporthallar – bara för att nämna några exempel. Vi bidrar till en belastning på Linköpings vattennät och till en ökad energianvändning för att driva pumpar och värma vatten. Vi bär också ett ansvar att arbeta proaktivt för en effektiv vattenanvändning för att förbereda oss för en framtid där tillgången på vatten i Linköping kanske förändras.

Så jobbar vi

I samband med underhåll, renoveringar, om- och tillbyggnationer installeras alltid vattenbesparingsteknik, exempelvis snålspolande toaletter och vattenkranar.

Lejonfastigheter har som mål att certifiera samtliga av våra nybyggda fastigheter

enligt miljöbyggnad silver. För certifieringen krävs bland annat att tappvattenflöden beaktas och att användningen av varmvatten begränsas.

Styrning

På ett övergripande plan är det Lejonfastigheters hållbarhetspolicy som styr alla de åtgärder vi genomför i syfte att minimera vår klimatpåverkan och på andra sätt bidra till ett hållbart samhälle. I det arbetet ingår bland annat att minska vattenanvändningen i och omkring våra fastigheter och lokaler. Något kan vi påverka dels genom vattenbesparande installationer, dels genom nära samverkan och kommunikation med våra kunder, hyresgäster och leverantörer.

Resultat

Den totala mängden vatten som användes under 2024 uppgick till 284 457 kubikmeter. Om detta divideras med den genomsnittliga fastighetsytan för året, angivet i kvadratmeter BRA, motsvarar det vattenintensiteten 0,4 kubikmeter/kvadratmeter. Resultatet är inte normalårskorrigerat.

Omfattning och avgränsning

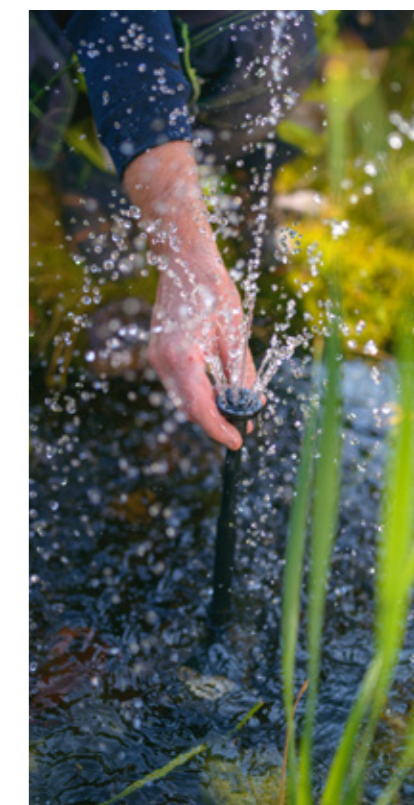
Rapporteringen omfattar Lejonfastigheters totala vattenanvändning i de fastigheter vi faktureras för vattenanvändning. Värdena är icke normalårskorrigerade. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera vår totala vattenanvändning med våra fastigheters genomsnittliga yta, kvadratmeter BRA, över året. Vissa fastigheter har inte kommunalt vatten, utan har egen brunn. Dessa fastigheter har vi därmed ingen vattenmätning på. Uppföljningen av vattenanvändningen baseras på ytan i de fastigheter där vi har vattenmätare. Därför kan det totala antalet kvadratmeter i uppföljningen av vattenintensiteten skilja sig från exempelvis uppföljningen av energintensiteten. I flertalet av våra fastigheter läses mätarna av manuellt av våra driftleverantörer, vilket kan påverka resultatet. Vi redovisar i dagsläget ingen information om vår vattenanvändning i vattenstressade områden eftersom vattentillgången i Linköping i dagsläget är god.



Kommentar

Vår avsikt var att förbättra styrningen av vattenanvändning under 2024. Vi har dock inte utvärderat vårt strategiska arbete kopplat till vattenanvändning och har därför varken ändrat eller integrerat vårt arbetssätt i några processer eller policys. Vi saknar också ett mätbart mål kopplat till minskad vattenanvändning, då området hittills inte har varit prioriterat.

Vi avvaktar nu utfallet av vår översyn av vår dubbla väsentlighetsanalys enligt CSRD, som kan påverka våra framtida prioriteringar inom vattenanvändning. Analysens resultat kommer att vara avgörande för att säkerställa att våra insatser riktas mot de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna, både ur ett finansiellt och miljömässigt perspektiv.



Återvinning av varmvatten på Åleryd

1463 tvättar gjordes under 2024. Följande besparingar:



52 471 liter vatten



1 580 g mikroplast

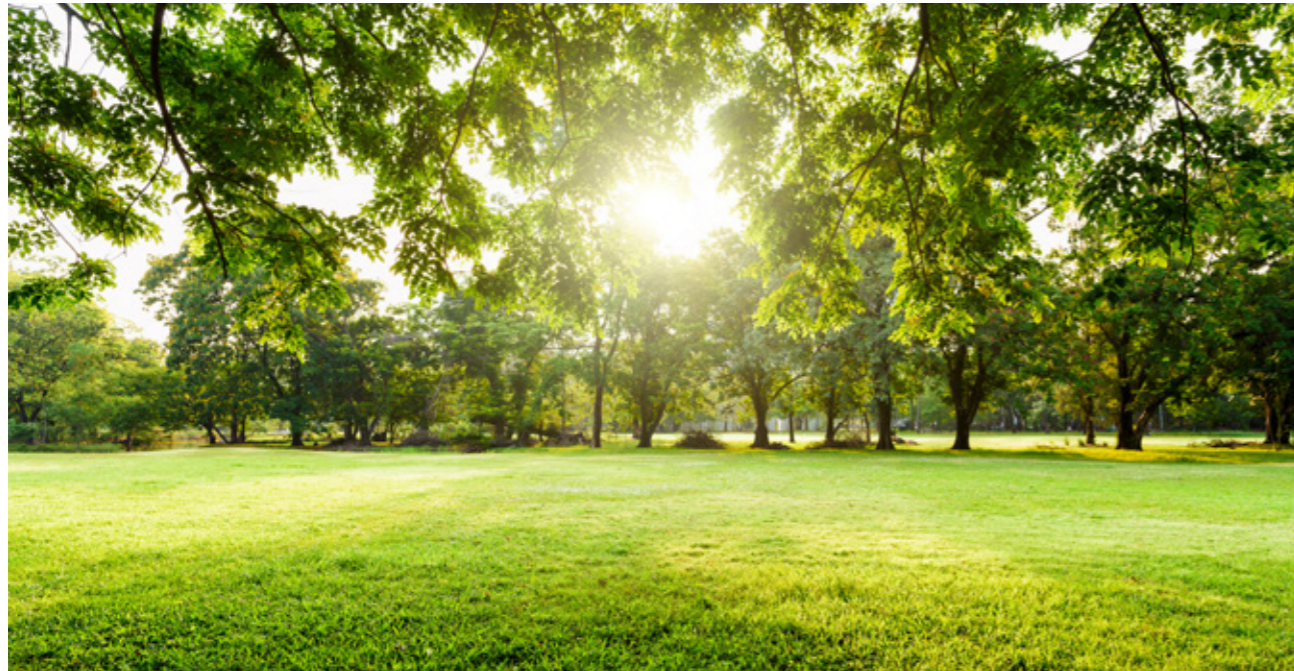


82 kg CO₂

303-5 Vattenanvändning

År	2024	2023	2022
Köpt vattenmängd [m ³]	284 456,9	283 769,0	255 557,4
Medelarea [m ²]	639 702,0	633 284,1	600 289,2
Vattenintensitet [m ³ /m ²]	0,44	0,45	0,43

Förklaring: Vattenanvändningen har ökat mellan 2022 och 2024 i takt med en ökning av den genomsnittliga bruksarean (BRA). Vattenintensiteten per kvadratmeter har däremot varit stabil, vilket indikerar en effektiv hantering av vattenförbrukningen trots den ökade fastighetsarealen.



Naturliga värden att värna om

GRI 304 Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Lejonfastigheter äger många fastigheter i Linköpings kommun, och därmed stora markområden. Det innebär att vi har ett ansvar att se till så att den biologiska mångfalden främjas i staden och att ekosystemtjänster bevaras och utökas.

Vårt mål

Öka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster genom att öka gröna och naturliga ytor och minska hårdgjorda ytor och ytor med konstgjort material.

Varför är det viktigt?

Forskning visar att en rik grön miljö med många arter påverkar människors hälsa och välbefinnande på ett positivt sätt. Barn som vistas regelbundet i naturområden utvecklar såväl sina kunskaper som sin empati för levande varelser och naturen – kunskap som i förlängningen bidrar till minskad miljöförstörelse. Hårdgjorda ytor å andra sidan hindrar växter och djur från att etablera sig och bidrar till en begränsning av infiltrerande och omhändertagande av dagvatten

samt förhöjda temperaturer vid varmt väder. Under 2022 fattade FN:s generalförsamling ett beslut om att rätten till ren miljö och ett hälsosamt klimat är en mänsklig rättighet. Ekosystem i balans och biologisk mångfald är därför en förutsättning för att uppfylla mänskliga rättigheter.

Enligt Boverket utgörs Sveriges grundskoleområden till 43 procent av hårdgjord mark, det vill säga ytor som är belagda så att marken inte naturligt kan infiltrera vatten/nederbörd. Då stora delar av Lejonfastigheters bestånd är belägna i stadsmiljö kan vi förutsätta att Boverkets siffror även gäller ungefärligt för oss. Här har vi ett stort ansvar att arbeta för att minska de hårdgjorda så kallade ”döda” ytorna och öka de gröna. Både för att gynna mångfalden av insekter, växter

och djur och för att kunna anpassa oss efter ett föränderligt klimat med ökade dagvattenflöden och temperaturförändringar. Fördröjning av dagvattenmängder minskar belastningen på dagvattennätet och skyddar byggnader mot översvämning, någonting som blir alltmer förekommande med ett förändrat klimat. Översvämningar riskerar kapitalskador på våra byggnader och verksamheterna som visats i våra hus negativt.

Så jobbar vi

Miljöbyggnad bidrar

Vårt mål är att samtliga nya fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Byggnader som Lejonfastigheter söker bygglov för från och med årsskiftet 2023/2024 certifieras enligt den senaste versionen, Miljöbyggnad 4.0. Den nya versionen skärper kraven på bevarande och tillförsel av ekosystemtjänster, vilket ställer högre krav på oss att utveckla våra fastigheter med naturens värden i fokus.

Extern och intern granskning

Det är viktigt att vi som fastighetsägare tar ansvar för den mark vi exploaterar. Förutom de krav som ställs i kommunens detaljplaneprocess gällande naturvärden granskas våra nybyggnadsbyggprojekt och ombyggnads och underhållsprojekt även av vår interna markdrift som har kunskap och intresse för och utbildning

inom biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Vi försöker alltid att spara växtlighet. Om det finns önskemål från vår kund om att denna ska tas bort, för vi alltid en dialog om alternativa lösningar och informerar om vikten av att den bevaras.

Skog och vatten

Om det finns naturlig skogsmiljö på den mark vi bebygger sparas den i möjligaste mån. Saknas det naturlig skogsmiljö på fastigheten försöker vi istället tillskapa en sådan för att gynna den biologiska mångfalden och förbättra mikroklimatet. Av samma anledning strävar vi också efter att anlägga öppna dagvattenlösningar i samband med nybyggnadsprojekt i enlighet med vad som står i kommunens ”Vägledning dagvatten kvartersmark”.

Skötsel och drift för att främja den biologiska mångfalden

När det gäller den dagliga markdriften ingår det i våra driftavtal att leverantörerna ska bidra till att främja den biologiska mångfalden. Det gör de bland annat genom att vårda naturmark, skoglig mark, i anslutning till skola eller förskola samt genom att lämna kvar löv och gräsrester i rabatter och på gräsmattor för att gynna jorden. Enligt driftavtalen får inte bekämpningsmedel användas på våra fastigheter.

När det gäller våra fastigheter har vi ett tydligt ställningstagande för att minska användningen av konstgjorda material utomhus. Vi har därför beslutat att inte belägga nya eller ersätta befintliga ytor med konstgjorda material, såsom konstgräs. Undantag från detta får endast göras i särskilda fall och måste då godkännas av chefsgruppen för fastighet.

Trädvårdsplan

Sedan 2015 arbetar vi efter en trädvårdsplan som dels syftar till riskminimering, dels ska förbättra livsförutsättningarna för det befintliga beståndet av träd på våra fastigheter. Trädvårdsplanen inkluderar även återplantering där träd tidigare har fällt. Här tar man hänsyn till artval och placering för att gynna den biologiska mångfalden och den långsiktiga överlevnaden av träden.

Styrning

I detaljplaneprocessen för nybyggnadsprojekt ställer Linköpings kommun krav på att ny mark som tas i anspråk ska beakta och värna om befintliga naturvärden. I samband

Konkreta insatser 2024

- Att mäta biologisk mångfald och ekosystemtjänster är viktigt för att kunna följa upp och förbättra vårt arbete. Under året har vi fortsatt utvecklingen av ett nyckeltal för detta område, men saknar fortfarande verktyg för mätning och uppföljning. Tills dessa verktyg är på plats strävar vi efter att öka gröna ytor och minska hårdgjorda ytor i våra fastighetsprojekt.
- Under året startade vi projektet Klimatsmart Underhåll, där vi har utvecklat en samling förslag på åtgärder för att minska värmebelastningen i våra fastigheter och samtidigt stödja den biologiska mångfalden. Resultatet av projektet är en översikt med konkreta åtgärder som kan genomföras vid underhåll för att både förbättra energieffektiviteten och stärka ekosystemtjänster. Vi planerar att fortsätta implementeringen av dessa åtgärder under 2025.
- Högväxande gräs är viktigt för att främja biologisk mångfald eftersom det skapar livsmiljöer och skydd för insekter som pollinerare samt bidrar till en varierad växtstruktur som stödjer både djur- och växtliv. Under 2024 genomförde vi en testbädd på sju fastigheter där vi lät gräsytor växa högre än normalt och observerade dess påverkan på den lokala biologiska mångfalden. Resultaten från testbädden ligger till grund för våra planer att skala upp arbetet under 2025.
- När vi sköter våra utemiljöer uppstår trädgårdsavfall som vanligtvis transporteras för kompostering på Tekniska verken, där ny jord produceras och återförs till våra fastigheter. På tre skolor långt från stadens centrum har vi byggt komposter för att minska transporterna, få närproducerad jord och skapa ett pedagogiskt inslag i undervisningen. Barnen kan genom ett fönster följa hur avfallet omvandlas till jord. Efter som detta har fungerat väl utreder vi nu möjligheten att införa liknande lösningar på fler fastigheter.

med detta undersöks och granskas marken av kommunekologer, utifrån ett biologiskt mångfalds- och ekosystemtjänst perspektiv. Här styr bland annat ”Riktlinjer för ekosystemtjänster” antagna av Linköpings kommuns samhällsbyggnadsnämnd.

Även om marken som bebyggs av oss inte äventyrar naturvärden så exploateras den, vilket förhindrar marken där huset står att bli grönyta inom en lång tid. Av den anledningen är det viktigt att vi förtätar de fastigheter som vi redan har innan ny mark tas i anspråk.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

Vårt mål avser alla fastigheter som ägs av oss och de fastigheter där vi har markdrift och förvaltningsansvar.

Kommentar

Lejonfastigheter arbetar kontinuerligt för att främja biologisk mångfald genom

våra nybyggnads- och underhållsprojekt. Vi har tillgång till vägledning och resurser som stödjer detta arbete och vill använda dem ännu mer effektivt framöver. För att stärka våra insatser inom biologisk mångfald är vårt mål att öka medarbetarnas kompetens och integrera åtgärder mer systematiskt i våra interna processer.

Vi har identifierat flera möjliga insatser, såsom öppna dagvattenlösningar, regnträdgårdar, ängsväxter och högväxande gräs, som kan bidra till att främja den biologiska mångfalden. Vi ser samverkan mellan verksamhet, drift, hållbarhet, underhåll och förvaltning, samt i projektering av nya fastigheter, som en förutsättning för att kunna genomföra dessa åtgärder. Detta arbete är ett viktigt steg mot att skapa hållbara och biologiskt rika utemiljöer som gynnar både människor och natur.

Vår resa mot netto noll

GRI 305 Utsläpp av växthusgaser

Lejonfastigheters klimatarbete är ständigt pågående och vi gör vad vi kan för att begränsa den globala uppvärmningen. Vi arbetar mot högt satta klimatmål och vi har en genomförandeplan som visar vägen till minskad klimatpåverkan i hela vår värdekedja. Med detta som utgångspunkt vill vi på Lejonfastigheter ta ett klimatledarskap i Linköpings kommun, och visa vägen mot en hållbar framtid.

Vårt mål

Lejonfastigheter har som mål att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) med 40 procent till 2030 (jämfört med 2019). Genom återbruk av byggprodukter ska vi undvika utsläpp av växthusgaser med 30 ton CO₂e årligen. Utöver den årliga uppföljningen av vårt övergripande klimatmål och vårt återbruksmål, mäter vi och rapporterar några utvalda nyckeltal tertialvis: klimatpåverkan per kvadratmeter för våra nybyggnadsprojekt, undvikna utsläpp till följd av återbruk av material via återbrukshubben samt klimatpåverkan från energi-användningen i de fastigheter vi äger. På så sätt kan vi styra vårt klimatarbete under året på ett bättre sätt.

Varför är det viktigt?

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges utsläpp inom landets gränser. Utöver dem tillkommer utsläpp som sker till följd av importerade varor. Sverige har som mål om nettonoll växthusgasutsläpp senast 2045. Detta för att kunna svara mot Parisavtalet och en begränsning av den globala uppvärmningen till 2 men helst 1,5 grader. Om uppvärmningen överstiger 2 grader väntas irreversibla effekter där jorden sätter i gång processer som förvärrar uppvärmningen, i så kallade feedback loops. Effekter som skulle vara förödande för merparten av jordens ekosystem och den mänskliga civilisationen. Utsläppen kopplade till Lejonfastigheters värdekedja är som störst vid produktion av material samt vid energianvändning i drift. Men transporter, byggvaror och andra insatsvaror genererar också utsläpp. Likaså våra kunder och alla som vistas i våra hus. För att reducera utsläppen krävs det åtgärder i hela värdekedjan och på alla nivåer.

Så jobbar vi

Tidiga åtgärder

Lejonfastigheter har under många år arbetat med energieffektivisering och för minskade utsläpp från energi-användningen i våra hus. Sedan 2011 redovisas våra åtgärder och resultat systematiskt. Vi var också tidigt ute med att formulera ett tydligt energimål som nåddes redan 2020 istället för 2025 som beräknats. För aktuell information om vårt energiarbete, se sidan 56–59.

Klimatmål – en del av affärsplanen

Under 2022 antogs Lejonfastigheters klimatmål i vår affärsplan; att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) med 40 procent till 2030 (jämfört med 2019). I samband med detta formulerades ett nytt energimål; att minska energianvändningen med 38 procent per kvadratmeter och år till 2030 jämfört med (2015). I samband med framtagningen av klimatmålet formulerades en klimatstrategi och energistrategi.

Klimatbokslut

Sedan 2019 genomför Lejonfastigheter klimatbokslut enligt Greenhouse Gas Protocol (GHGP), ett globalt erkänt ramverk för att kartlägga, kvantifiera och rapportera växthusgasutsläpp. Vår klimatpåverkan redovisas årligen och granskas översiktligt av en tredje part för att säkerställa transparens och trovärdighet. Resultatet används som en grundläggande del i vårt arbete för att minska och hantera klimatpåverkan.

Klimatpåverkan från vår verksamhet redovisas även tertialvis och inkluderar utsläpp från vår energianvändning, klimatpåverkan från färdigställda nybyggnationer samt undvikna utsläpp genom återbruk, där

vi bland annat redovisar resultaten från vår återbrukshubb. Denna information presenteras för styrelsen och i ledningsgruppen för att följa upp våra klimatmål och strategier.

Klimatfärdplan 2030

För att förankra klimatmålet och klimatstrategin i organisationen, samt öka kunskapen kring både vår och branschens klimatpåverkan, har vi genomfört verksamhetsutvecklingsprojektet Minskad klimatpåverkan. Resultatet är en klimatfärdplan med aktiviteter som styr mot klimat och energimålet. Klimatfärdplanen sträcker sig till år 2030 och ses över och uppdateras årligen i samband med affärsplanen. Läs mer om vår klimatfärdplan på sidan 51.

Forum för minskad klimatpåverkan

Lejonfastigheter har avsatt en budget för att testa klimatsmarta material och metoder utan att de belastar ordinarie projektbudget. På så vis skapas incitament för att våga prova sådant som är nytt för oss och värt att utvärdera för fortsatt användning. Forumet omvärldsbevakar och tar emot förslag för klimatsmarta lösningar, både från organisationen och från våra leverantörer. När lösningarna testats samlas information och erfarenheter i ett bibliotek för våra fastighetsutvecklare och projektledare.

Återbruk sparar CO₂

Lejonfastigheter återbrukar material och produkter genom vår återbrukshubb. Sedan 2020 har vi som mål att undvika 30 ton CO₂ årligen genom återbruk av material.

Ökat byggande i trä

Som ett led i att öka mängden förnybart material och minska klimatpåverkan från nybyggnadsprojekt i Linköpings kommun har en Träbyggnadspolicy antagits (2021). Enligt den ska Samhällsbyggnadsnämnden, Lejonfastigheter, Sankt Kors och Stångåstaden ansvara för att sätta upp mätbara mål för träbyggnation samt utveckla interna rutiner och styrdokument som överensstämmer med policyn. I Lejonfastigheters nybyggnadsprojekt utreds kontinuerligt möjligheten att bygga i trä.

Konkreta insatser 2024

Inom ramen för verksamhetsutvecklingsprojektet Minska klimatpåverkan har en genomförandeplan tagits fram, som paketerats i Lejonfastigheters Klimatfärdplan 2030. Den beskriver bakgrunden till vårt klimatmål, vår klimatstrategi och vilka åtgärder som ska vidtas för att ta oss mot målet. Arbetet beskrivs mer ingående på sidan 51. Här följer några exempel från året som gått:

- Samtliga chefer har under året genomgått en hållbarhetsutbildning med fokus på att öka medvetenheten kring aktiviteter och insatser som krävs för en omställning till en hållbar framtid. Utbildningen omfattade bland annat områden som klimat, biologisk mångfald, cirkulär ekonomi och EU:s taxonomi.
- För ökad samsyn och samverkan deltar Lejonfastigheter på kommunförvaltningens Forum för ekologisk hållbarhet samt samverkar med Hållbarhetsnheten på Kommunledningsförvaltningen.
- Arbetet med att ta fram riktlinjer för klimat-kalkyler i nybyggnadsprojekt, med målet att främja byggnation med lägre klimatpåverkan, har fortsatt under 2024. Under året har vi dessutom

inlett två pilotprojekt där vi testar och utvecklar våra arbetssätt för att integrera klimat-kalkyler i byggprocessen. Ett av projekten fokuserar på att utvärdera ett systemstöd för klimat-kalkyler, medan det andra genomförs i nära samarbete med bland annat Arkitekten för att integrera klimat-kalkyler som en del av beslutsunderlaget i tidiga projektfaser.

- Under 2024 har vi utvärderat och testat flera material med potential att minska klimatpåverkan jämfört med traditionella material. Målet är att, vid positiva resultat, implementera dem i större skala i framtiden.
- Flera åtgärder har genomförts för att stärka vårt systematiska energiarbete. En närmare beskrivning av dessa finns i kapitlet Energi (sida 56–59).
- I våra omklädningsrum på Solhaga i Ryd har vi tillsammans med Åhlin & Ekeroth genomfört en renovering där vi har återbrukat material. Insatsen främjar cirkulär resursanvändning och minskar klimatpåverkan. Läs mer under kapitlet *Hållbart byggande och giftfri miljö* (sida 52).

Styrning

Lejonfastigheters klimatarbete bygger i grunden på Parisavtalet från 2016 och dess riktlinjer kring den globala temperaturökningen samt EU:s beslut om en klimatneutral union 2050. Sverige har i sin tur fastställt ett mål om nettonollutsläpp inom landets gränser till 2045. Ett långsiktigt mål som Linköpings kommun, vi på Lejonfastigheter och även vår bransch delar.

Vi följer Linköpings kommuns Klimat och energiprogram 2022–2030 som bland annat anger delmål för kriterier och kravställning för upphandling, samt krav på att minskad klimatpåverkan ska vara en central del i genomförande av bygg och anläggningsprojekt.

Vårt interna klimatarbete styrs genom våra ägardirektiv samt organisationens klimatstrategi. Dessa delar innehåller i sin tur delstrategier som direkt eller indirekt verkar för minskad klimatpåverkan från Lejonfastigheters värdekedja (läs mer på sidan 25).



Resultat

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

Klimatbokslut

Resultatet av Lejonfastigheters arbete för minskade utsläpp av växthusgaser redovisas och analyseras i detalj i klimatbokslutet på sidorna 136–145. Här presenteras resultatet i sin helhet:

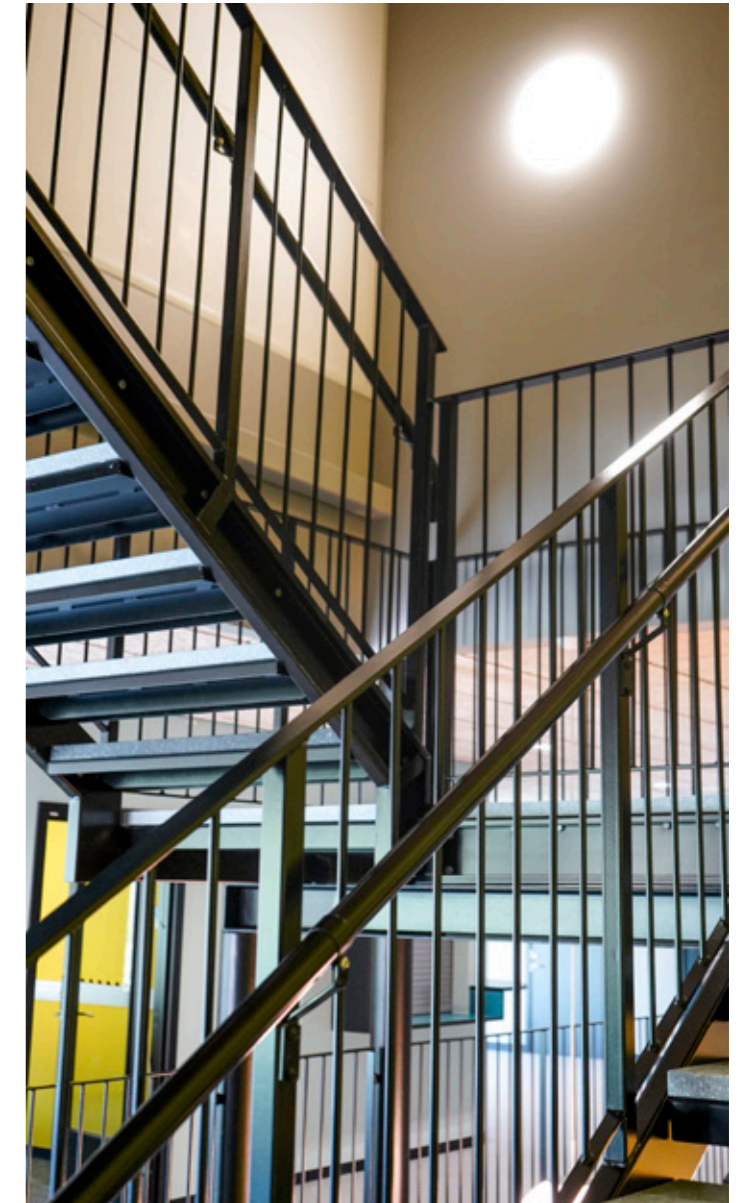
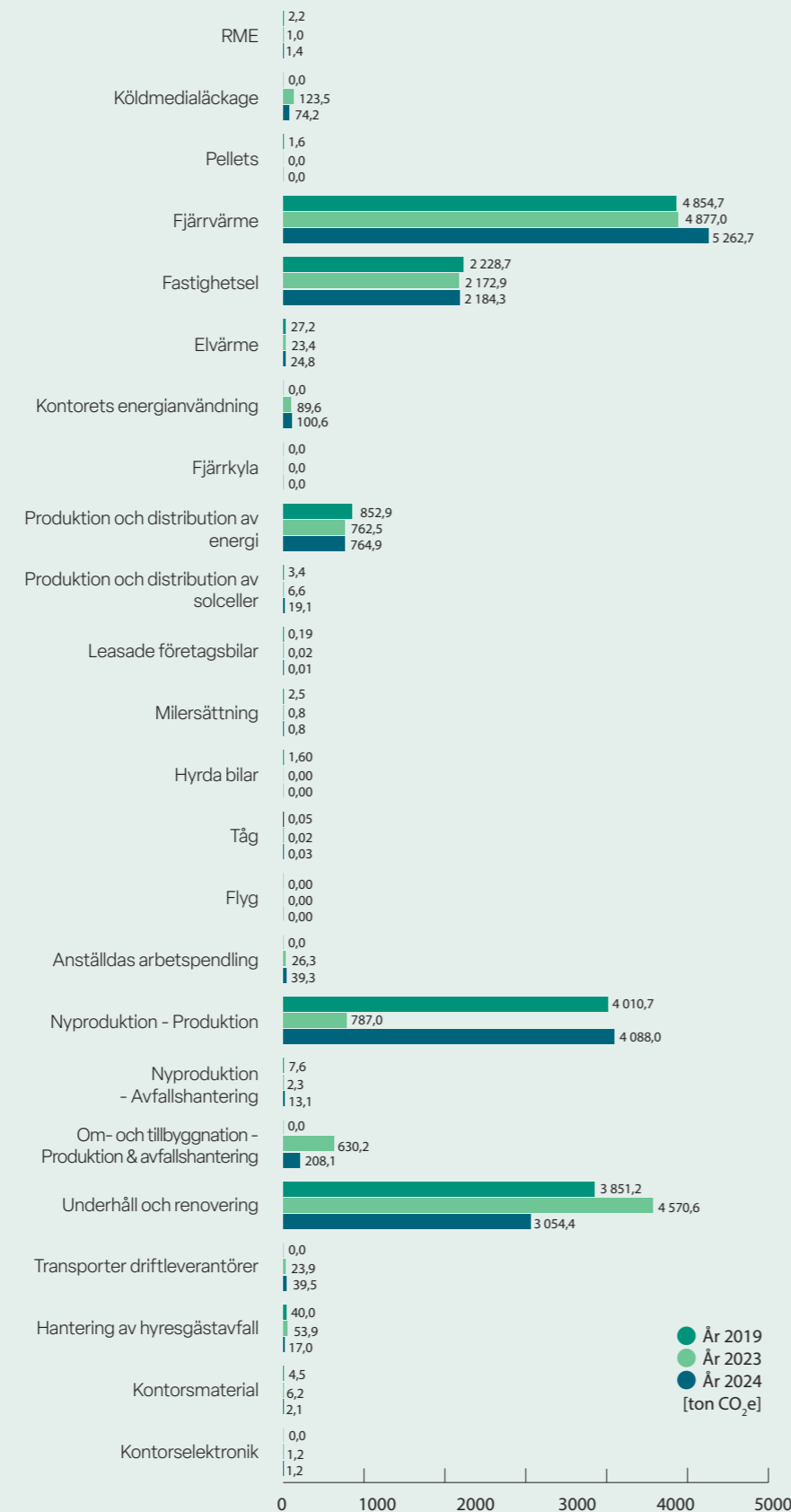
Förklaring: Vid en jämförelse mellan utsläppsposterna 2019 och 2024 har våra utsläpp minskat med tre procent huvudsakligen till följd av minskade utsläpp från underhåll och renovering. Utsläppen från energianvändning har ökat med tre procent sedan 2023, framför allt till följd av ändrade emissionsfaktorer för fjärrvärme, det trots att fjärrvärmeanvändningen har minskat.

Nybyggnadsprojekt utgör vanligtvis en betydande andel av våra totala utsläpp, och under 2024 har utsläppen från nyproduktion ökat jämfört med 2023. Totalt sett har vår klimatpåverkan ökat med 12 procent jämfört med föregående år, främst till följd av ökade utsläpp från nyproduktion, under 2024 färdigställdes fem nyproduktioner, jämfört med ett nyproduktionsprojekt under 2023.

Utsläppen från våra färdigställda ombyggnationer och tillbyggnationer har minskat med 67 procent jämfört med 2023. Detta beror på att vi har genomfört ombyggnationer och tillbyggnader på färre fastigheter, med en total yta på 2 043 kvm BTA, jämfört med 6 799 kvm BTA under föregående år.

Sedan 2019 har vi stegvis utvecklat vårt klimatbokslut, läs mer om utvecklingen på sidorna 140–144.

Klimatpåverkan scope 1, 2 och 3



Total utsläpp per scope, samt för energi

ton CO ₂ e	2024	2023	2022	2019
Scope 1	76	125	1	4
Scope 2	6 937	7 163	6 173	7 111
Scope 3	8 304	6 878	13 309	8 775
Totalt	15 317	14 166	19 483	15 889

Klimatpåverkan per kvadratmeter

GRI 305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser

Utsläppsintensitet baserat på Lejonfastigheters totala utsläpp i scope 1 och 2 (samtliga växthusgaser) angivet i kilo koldioxidkvalenter samt ägda fastigheters totala yta angivet i kvadratmeter BRA. Beräkningen har gjorts med lokalbaserad beräkningsmetod.

År	2024	2023	2022	2019
a. Utsläppsintensitet [kg CO ₂ e/m ² , BRA]	0,0115	0,0112	0,0109	0,0122
Antalet kvadratmeter BRA*	651 770	633 284	600 289	574 673
c. Utsläpp som inkluderas i utsläppsintensiteten	Scope 1 och 2, RME, pellets, fjärrvärme, fastighetsel och elvärme	Scope 1 och 2 RME, pellets, fjärrvärme, fastighetsel och elvärme	Scope 1 och 2 RME, pellets, fjärrvärme, fastighetsel och elvärme	Scope 1 och 2 RME, pellets, fjärrvärme, fastighetsel och elvärme
d. Växthusgaser som inkluderas i beräkningen	Samtliga växthusgaser	Samtliga växthusgaser	Samtliga växthusgaser	Samtliga växthusgaser

Förklaring: Utsläppen per kvadratmeter har minskat jämfört med tidigare år med 6,7 procent, som till stor del beror av att vi har minskat vår totala mängd köpt energi och ökat vår yta (BRA). Störst minskning är för posten fjärrvärme, där emissionsfaktorn har ökat från 95,4 g CO₂/kWh till 110 g CO₂/kWh.

*Avser medel-BRA sett till kvadratmeter under året.

Resultat återbruk

Minskade utsläpp av växthusgaser genom återbruk av byggprodukter.

Kategori	Undvikna utsläpp A1–A5 [kg CO ₂ e]
Köksinventarier	227,1
Vitvaror	5 919,9
Övriga inventarier	458,3
Lekplatsutrustning	523,4
Badrumsinventarier	56,7
Sanitetsporslin	2 352,2
Utomhusartiklar	6 457,0
Belysning - övrigt	28,4
Takpanel	715,0
Totalt	16 737,9

Förklaring: I år uppgår Lejonfastigheters undvikna utsläpp genom återbruk till 16,74 ton CO₂e, exkluderat en paviljong. Anledningen till exkludering är att säkerställa jämförbarhet mellan åren. Om boden inkluderas uppgår de undvikna utsläppen till 72,84 ton CO₂e. Utöver detta har vi sålt material till andra aktörer motsvarande 14,99 ton CO₂e. Utsläppen beräknas i Palats och baseras på mestadels EPD:er (A1A3), men också generisk klimatdata från Boverkets klimatdatabas.

Återbruk i fokus: Renovering av Solhaga

I våra omklädningsrum på Solhaga i Ryd har vi under året slutfört ett renoveringsprojekt i samarbete med Åhlin & Ekeröth, där återbruk stod i centrum. Projektet visar att återbrukat material kan bidra till både hög kvalitet och estetiskt tilltalande resultat. Ett exempel är de nyrenoverade toaletterna, som har inretts med återbrukade komponenter från vår återbruks-hubb och andra tomställda lokaler.

Denna insats är en del av vårt arbete för att främja cirkulär ekonomi och minska klimatpåverkan genom att förlänga livscykeln för byggnadsmaterial. Genom dessa insatser har vi lyckats undvika 655 kg CO₂e utsläpp, vilket visar hur återbruk kan bidra till en minskad klimatpåverkan.



Rapporteringens omfattning och avgränsning

Lejonfastigheter redovisar klimatpåverkan enligt GHG-protokollet, för de utsläpp (samtliga växthusgaser) som sker direkt och indirekt av den verksamhet vi bedriver, scope 1, 2 och 3. Vilken beräkningsmetod som har använts för respektive utsläppspost, emissionsfaktorer och källor återfinns i detalj i klimatkavslutet på sidorna 136–145.

Klimatmålets jämförande år, 2019, bestämdes eftersom beräkningsunderlaget omfattade samtliga scope samt för att osäkerheter fanns om pandemin skulle ha påverkat utfallet år 2020.

Sedan 2019 har det skett en utveckling kring hur klimatpåverkan från fastighetsbolag ska redovisas. Lagen om klimatkavslut (1 januari 2022) har inneburit ökad kunskap om klimatberäkningar i stort, branschspecifika vägledning och rapporter har publicerats och underlag för beräkning har tillgängliggjorts än mer. Därför finns vissa skillnader i beräknings-

metodik för vissa utsläppsposter mellan basåret 2019 och 2024. Det har även tillkommit aktiviteter som inte redovisades 2019. I de fall data funnits tillgänglig har basåret 2019 uppdaterats med samma beräkningsmetodik som 2024. I andra fall exkluderas aktiviteten från den totala jämförelseanalysen.

Aktiviteter som inkluderas i redovisningen är de som Lejonfastigheter har finansiell kontroll över och de som anses vara av störst relevans. För bedömning av relevansen har en väsentlighetsanalys genomförts, som bland annat beaktat storleken på utsläppen, rådigheten att vidta utsläppsreducerande åtgärder samt det som anses betydande för viktiga intressenter. Väsentlighetsanalysen gjordes med stöd av konsultföretaget 2050.

Vi arbetar med att hitta en systematiserad metod för insamling av information om våra underhålls och renoveringsprojekt. Detta för att kunna göra representativa, jämförbara och kvalitativa klimatberäkningar. Fram tills vi har fastslagit en metod, väljer

vi att basera dessa beräkningar på ekonomiskt underlag i årets klimatkavslut.

Under året har Lejonfastigheter förvärvat en fastighet där vi tog över faktureringen för energianvändningen i dessa från och med september 2024.

Lejonfastigheter har en basårspolicy som reglerar hur och när justeringar av basårsvärdet för vårt klimatmål ska genomföras. Syftet är att säkerställa en konsekvent och rättvis uppföljning av vår klimatpåverkan över tid. Policyn tillämpas vid förändringar i fastighetsbeståndet, såsom förvärv eller avyttringar, men uppdatering sker endast om förändringarna i de totala utsläppen överstiger fem procent under ett år. Förändringar under denna gräns medför ingen justering av basåret.

Under 2024 har inga sådana förändringar uppstått, och basåret har därmed inte behövt justeras. Vi fortsätter följa upp våra totala utsläpp samt utsläpp per kvadratmeter BRA (Scope 1 och 2) för att säkerställa att vårt klimatmål förblir realistiska och relevanta över tid.

Mindre spill och ökad sortering

GRI 306 Avfallshantering

Vi är väl medvetna om att Lejonfastigheters verksamheter, som byggherre och fastighetsägare, genererar stora mängder avfall och vi strävar ständigt efter att minska den klimatpåverkan detta ger upphov till. Därför arbetar vi strukturerat, målinriktat och nytänkande med avfallshantering och återbruk – alltid i nära samverkan med kommunen, våra entreprenörer och våra hyresgäster.

Vårt mål

Lejonfastigheters mål är att reducera mängden spillmaterial och byggavfall i samtliga ny, om, och tillbyggnads projekt samt att ge våra hyresgäster förutsättning att sortera förpackningar, hushålls-avfall och matavfall i våra fastigheter senast 2025.

Varför är det viktigt?

GRI 306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter

Bygg- och fastighetsbranschen genererar stora mängder avfall varje år och står för 40 procent av den totala årliga avfallsmängden i Sverige. Lejonfastigheters största avfallsflöden kommer från våra byggprojekt och från våra hyresgäster. Avfall uppkommer även längs vår värdekedja, vid brytning av råmaterial och tillverkning av byggmaterial.

I Lejonfastigheters om, till och nybyggnadsprojekt består avfallet främst av byggspill, det vill säga överblivet material. Något som i sig är en ineffektiv hantering av resurser eftersom miljöpåverkan från material eller produkters livscykel är som störst vid tillverkning och produktion. Byggmaterial som går till förbränning leder dessutom till utsläpp av växthusgaser. Om det överblivna byggmaterialet varken kan återvinnas eller förbrännas hamnar det på deponi där miljögifter och föroreningar, trots deponiers avskilda och begränsade ytor, kan spridas till den närliggande

miljön. Organiskt material som läggs på deponi innebär också stora metanutsläpp. Lika viktig är sorteringen när det gäller avfall som genereras av hyresgästerna som vistas i våra lokaler. Avfall som inte sorteras och som blir restavfall, förbränns och bidrar till utsläpp av växthusgaser.

Under 2022 fattade FN:s generalförsamling ett beslut om att rätten till ren miljö och ett hälsosamt klimat är en mänsklig rättighet. Det finns alltså en risk att avfall från vår verksamhet, direkt eller indirekt i värdekedjan, kan bidra till spridning av miljöföroreningar och utsläpp av växthusgaser och därmed kränka mänskliga rättigheter.

Så jobbar vi

GRI 306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter

Rätt förutsättningar för entreprenörer

I Lejonfastigheters hållbarhetsprogram säkerställer vi att entreprenörerna i våra projekt genomför en avfallsplanering med fraktioner enligt lagkrav, avfallsförordningen och miljöbalken. Detta kräver också god planering från vår sida. Byggarbetsplatsen bör ha en tillgänglig markyta för materialåtervinning, samt rätt antal och rätt måttanpassade avfallsfraktioner. Avfallsplanen ska godkännas av oss innan etableringen sker. Vid KMA-revisioner kontrollerar vi att avfallsplanen följs. Genom noggrann

sortering kan mer material återvinnas och mindre andel material gå till förbränning eller deponi. Något som bidrar till ökade cirkulära resursflöden på marknaden. Lejonfastigheter har inga krav i våra upphandlingar kopplat till att förhindra eller begränsa uppkomst av avfall längre ner i vår värdekedja, utanför byggarbetsplatsens gränser, eftersom vi saknar möjligheter till verifiering av den här typen av krav.

Sorteringsmöjligheter för hyresgäster

Vi arbetar aktivt för att säkerställa att alla våra hyresgäster har tillgång till effektiv avfallshantering och källsortering. Vid upphandling av avfallsleverantörer ser vi till att de följer aktuella lagar och regler, och vi granskar deras KMA-planer inför avtalsstart. Avtalen innehåller också möjligheten för oss att genomföra kvalitetskontroller och KMA-revisioner.

Från och med januari 2024 ansvarar Tekniska verken för insamlingen av förpackningar och matavfall i Linköpings kommun, i enlighet med förordningen om producentansvar för förpackningar. Under året har vi genomfört en omfattande inventering av sorteringsmöjligheterna på våra vårdboenden och LSS-boenden. Projektet, som genomfördes i samarbete med vår avfallsentreprenör, resulterade i att 744 lägenheter nu har fullskalig källsortering. Det innebär att kärl för bland annat matavfall, restavfall, samt förpackningar i olika material har installerats.

Detta arbete är en viktig del i att minska klimatpåverkan och uppfylla lagkraven i avfallsförordningen. Framöver kommer vi att utvidga inventeringen till skolor och förskolor för att nå vårt mål om fullskalig sortering i samtliga verksamheter till 2025.

Konkreta insatser 2024

- Under året har projektet med att säkerställa att samtliga av våra fastigheter ska ha tillgång till utrymmen för avfallssortering fortsatt. Det har inneburit genomgång av hyresavtal, inventering av flera av våra fastigheter. 744 lägenheter i våra vårdboenden och LSS-boenden har nu fullskalig källsortering. Arbetet sker i samverkan med vår avfallshanteringsleverantör.

Vi bidrar till Bästa världen

I projektet Bästa världen är temat för årskurs 5 avfall, där Lejonfastigheter har bidragit med ett uppdrag till eleverna att vara avfallsdetektiver på deras skola. Läs mer om projektet och uppdraget på Tekniska verkens hemsida.

Styrning

GRI 306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter

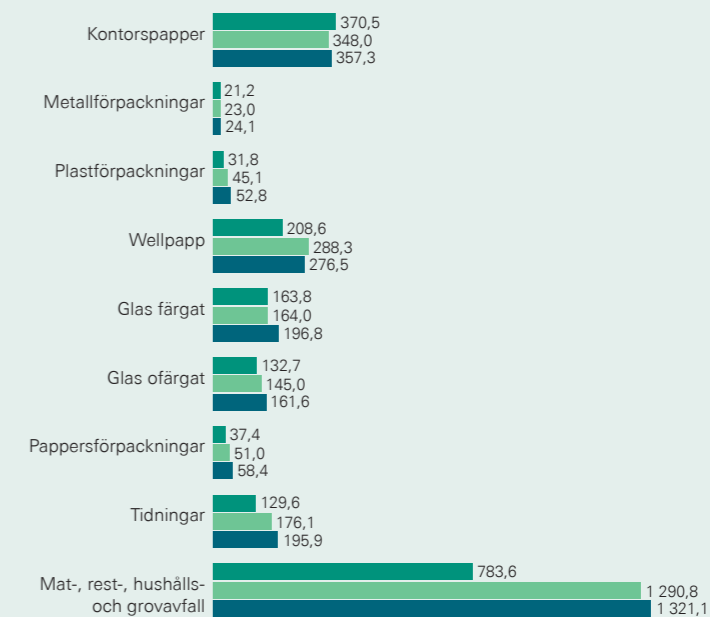
Lejonfastigheters arbete med avfallshantering styrs i grunden av vårt ägardirektiv, vår hållbarhetspolicy samt ansvarskod för leverantörer. När det gäller verksamhetslokaler följer vi även kommunens riktlinjer och avfallsplan.

Resultat

306-3 Genererat avfall

Resultat avfall hyresgäster

Avfallsmängder från våra hyresgäster fördelat per avfallsfraktion.



● År 2019: 1 879,2 [ton] ● År 2023: 2 531,3 [ton] ● År 2024: 2 644,6 [ton]

Förklaring: De totala avfallsmängderna från våra hyresgäster har ökat med 113,3 ton under 2024 jämfört med 2023. Det motsvarar en ökning på 4,5 procent. De fraktioner som har ökat är plastförpackningar, färgat och ofärgat glas, pappersförpackningar, tidningar samt matavfall, restavfall, hushållsavfall och grovavfall, medan mängden wellpapp har minskat något.

Resultat avfall nybyggnadsprojekt

Mängden avfall angivet i total vikt [ton] och vikt [kg] per yta BTA för respektive färdigställt nybyggnadsprojekt 2023 och 2024.

Avfall från nybyggnadsprojekt

Mängden avfall angivet i total vikt [kg] per avfallsfraktion för respektive färdigställt nybyggnadsprojekt 2023 och 2024.

År	2023 [kg]			2024 [kg]		
	Vreta kloster skola	Blästadsskolan	Vidingsjöskolan hus L	Gruppbo- stad Livgatan 78	Gruppbo- stad Nybrovägen 28	Vasa Arena
Plast övrigt/osorterat	6 680	5 680	-	1 210	1 960	6 480
Träavfall, obehandlat omålat	47 020	1 114 320	10 300	4 090	6 980	50 880
Träavfall, behandlat	2 260	-	-	-	-	-
Järn- och metallskrot	7 840	171 420	5 400	1 350	730	15 700
Brännbart	15 990	1 357 460	58 200	700	2 200	22 290
Deponi	5 210	34 380	8 100	-	530	15 420
Gips	27 110	14 200	15 200	1 760	1 330	14 880
Isolering	2 000	-	100	280	440	-
Blandat avfall/osorterat	1 300	-	25 400	-	70	13 100
Wellpapp, löst	-	162 660	-	1 010	1 180	2 380
Betong oarmerad	-	111 840	-	-	-	4 540
Betong armerad	-	-	-	-	-	-
Fyllnadsmassor	10 540	0	1 400	480	210	-
Övrigt	128	-	-	-	-	-

Avfall från nybyggnadsprojekt

Mängden avfall angivet i total vikt [ton] och vikt [kg] per yta BTA för respektive färdigställt nybyggnadsprojekt 2023 och 2024.

Projekt	Vikt [ton]	Vikt per yta, BTA [kg/m ²]
2024		
Blästadsskolan	2 972,0	1 084,7
Vidingsjöskolan hus L	124,1	123,5
Gruppbo- stad Livgatan 78	10,9	18,2
Gruppbo- stad Nybrovägen 28	15,6	26,1
Vasa Arena	145,7	20,3
2023		
Vreta kloster skola	126,1	38,1

Förklaring: Avfallet avser angivna fraktioner på byggarbets- platsen för respektive färdigställt nybyggnadsprojekt och avser den totala mängd avfall som genererats under hela projektiden, alltså inte endast under 2024. Underlaget samlas in från entrepre- nören som i sin tur får informationen från deras avfallsleverantör. Fraktionerna mäts vid varje tömning och dokumenteras löpande. Kategorin "Övrigt" avser mestadels elektronikavfall, aerosoler och batterier. Mängden avfall angivet i total vikt [kg] per avfallsfraktion för respektive färdigställt nybyggnadsprojekt 2023 och 2024. I nybyggnadsprojekten Blästadsskolan och Vidingsjöskola hus L ingår rivning av befintlig byggnad.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

Våra hyresgästers grovavfall och hushålls- avfall hämtas av Tekniska verken. Med hushållsavfall menas fraktioner för både mat och restavfall eftersom de sorteras optiskt på avfallsanläggningen. Förpackningsavfall hämtas av vår entre- prenör Renall. Avfallsstatistiken hämtad från Tekniska verken baseras på faktiska, uppmätta mängder. Avfallsstatistiken hämtad från Renall baseras på antalet hämtningar per avfallskärl samt på scha- bloner från Avfall Sverige.

Under 2019 sammanställde Tekniska verken avfallsmängderna för grov, mat, rest och hushållsavfall som en total- summa. Därför kan inte jämförelser göras

per avfallstyp 2023–2024 och 2019 emellan. Dessa avfallsmängder summeras i redovisningen för att få ett jämförbart resultat, men kan sorteras per fraktion 2022–2024.

Kommentar

I dagsläget har vi inget konkret mål gällande avfallsmängder men detta följs upp i alla projekt. På så vis har vi möjlighet att vidta lämpliga åtgärder, exempelvis genom tydligare krav på och samverkan med leverantör.

Lejonfastigheter sammanställer ännu inte avfallet i våra underhållsprojekt. Här finns dock stor potential att minska mängden eftersom arbetet till stor del innebär rivning av produkter och material.



Hållbara leverantörsavtal

GRI 308 Miljömässig leverantörsbedömning

Lejonfastigheter är en stor beställarorganisation. Det är genom avtal med våra leverantörer vi kan uppfylla vårt samhällsuppdrag. Det ställer i sin tur krav på att leverantörerna följer de direktiv vi har satt upp gällande kvalitet och miljö. För att säkerställa efterlevnad genomför vi kontinuerliga granskningar och bedömningar.

Vårt mål

Lejonfastigheter har som mål att genomföra 10 revisioner avseende KMA per år.

Varför är det viktigt?

308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan

Lejonfastigheter arbetar med många leverantörer för att bedriva vår verksamhet med fastighetsförvaltning, drift, underhåll och utveckling av byggnader. Påverkan på miljön är en central del, både direkt och indirekt via våra avtal.

Risker för stor negativ miljöpåverkan finns i leverantörskedjan, både inom framställning av råvaror till och i tillverkningen av byggmaterial. De största miljöriskerna finns framför allt inom gruv, olje- och skogsavverkningsindustrin.

Metallförädlingsprocesser och tillverkningsprocesser för plastprodukter är särskilt riskfyllda ur ett miljöperspektiv. Brytning av zink, järnmalm och koppar är förknippat med risker för den biologiska mångfalden till följd av urlakning av giftiga ämnen och jorderosion. Ståttillverkning orsakar stora utsläpp av koldioxid och partiklar till luften. Samma sak gäller för andra metaller såsom aluminium. Att framställa aluminium kräver mycket energi, tio gånger mer än vid återvinning av aluminium. Framställning av plast görs mestadels från fossila källor, vilket innebär stor negativ miljöpåverkan. Skogs-

skövling är också någonting som bidrar till negativ miljöpåverkan, nästan 20 procent av alla växthusgaser som släpps ut i atmosfären beräknas komma genom skogsskövlingar.

En ren miljö är en mänsklig rättighet. Människors rätt till liv och hälsa kan hotas för de som bor i anslutning till områden för exempelvis gruvbrytning, oljeutvinning och skogsavverkning eftersom de miljömässiga riskerna är stora i dessa områden.

Så jobbar vi

Målstyrda krav

För att ge våra leverantörer rätt förutsättningar inför ett uppdrag ställer Lejonfastigheter tydliga krav. Detta för att vi ska uppnå våra mål som styrs både via ägardirektiv, lagar och regler samt egna ambitioner. Lejonfastigheter bedömer och utvärderar leverantörerna för att säkerställa efterlevnad avseende kvalitet och miljö.

Intyg och fördjupad miljökontroll

Hundra procent av Lejonfastigheters upphandlingar av entreprenader, driftentreprenader samt ramavtal inom fackområdet entreprenad, har kvalificeringskrav avseende miljö.

Alla leverantörer som vill lämna anbud behöver först intyga att de uppfyller kraven. För detta använder vi ett upphandlingsverktyg där kraven initialt hanteras och kontrolleras. När en leverantör är på väg att tilldelas avtal ska de skicka in dokumentation som styrker det intygande som de initialt lämnade i anbudet. Dokumentationen granskas sedan av vår KMA-specialist.

I utvalda fall genomför Lejonfastigheter denna fördjupade miljökontroll innan tilldelning för att verifiera att kraven faktiskt efterlevs. I upphandlingar inom entreprenader utvärderas även leverantörer med miljökrav, i till exem-

pel intervjuform vid ramavtal eller vid utvärdering av genomförandeplan vid nyinvesteringsprojekt.

Miljödatabas

Lejonfastigheter lägger upp projekt som administreras i en miljödatabas, där samtliga produkter som tillförs våra fastigheter ska dokumenteras (SundaHus). Här för vi statistik över antalet registrerade produkter och följer upp denna månadsvis, exempelvis på byggmöten.

Fossilfritt drivmedel

Lejonfastigheter har ett krav att minst 75 procent av allt drivmedel ska vara fossilfritt för år 2024 och 100 procent fossilfritt till 2025. Detta krav har funnits och följts upp i bland annat ramavtal för Bygg, EI, Golv, Integration, Mark och anläggning, Målning, Lägenhetsrenoveringar, Säkerhetstekniska installationer, Ventilation, VS, Drift samt för Lejonfastigheters nyproduktioner. Ett fåtal avvikelser på enskilda fordon har identifierats och åtgärds av Entreprenören under 2024.

Kontroller och revisioner

Utöver leverantörens dokumentation genomför Lejonfastigheter annonserade och oannonserade kontroller av kravefterlevnad, genom deltagande på miljöronder, eller vid revisioner utifrån KMA-revisioner utifrån KMA-perspektiv är en del i det övergripande målet om 10 revisioner per år.

Styrning

Alla nyproduktioner och större underhållsprojekt har specifikt framtagna hållbarhetsprogram. Beroende på vilken typ av avtal som handlas upp finns antingen ett sådant hållbarhetsprogram eller KMA-kravbilaga som ställer krav kring miljöbyggnads certifiering, materialval, energikrav, avfallshantering, drivmedel, kemikaliehantering etc.

Krav på verifiering är bland annat att leverantören ska dokumentera miljöronder, redovisa avfallshantering, upprätthålla en miljödatabas där materialval redovisas, redogöra för drivmedels förbrukning och energiförbrukning på månadsbasis, samt uppvisa transporttillstånd och mottagningskvitton för hanteringen av farligt avfall.

Ansvaret för granskning och upphandling samt de styrande dokument som omfattar miljökrav ligger hos Hållbarhetschefen. En samverkan mellan sakkunniga specialister och ansvarig upphandlare bidrar till att kraven och verifieringen kvalitetssäkras och dokumenteras under avtalstid.

Projektledaren samarbetar även tillsammans med KMA-specialist för att säkerställa efterlevnad i entreprenaderna och ramavtalen.

Resultat

GRI 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö

Vi har genomfört 21 upphandlingar under året, vilket har resulterat i avtal med 23 leverantörer. Av dessa är åtta nya för Lejonfastigheter. Alla leverantörer som upphandlats genom annonserad upphandling uppfyller KMA-kriterierna. Vi har genomfört en fördjupad kontroll på fem av de åtta nya leverantörerna, vilket motsvarar 63 procent.

Vid Lejonfastigheters fyra KMA-revisioner under 2024 har 20 avvikelser från miljökrav identifierats. Revisionerna har resulterat i både åtgärdskrav samt krav på förtydliganden kring hur avvikelserna ska hanteras tillfredsställande framöver för samtliga leverantörer. Detta arbete har följts upp av tredjepartsrevisor och KMA-specialist i samverkan med ansvariga avtalsparter. Samtliga avvikelser som har kunnat hanteras har



gjort det. De avvikelser som inte har kunnat hanteras har Lejonfastigheter krävt att bättre rutiner ska presenteras till nästa uppdrag så att efterlevnaden säkerställts för att godkänna revisionen. Inga affärsrelationer har avslutats under året till följd av negativa miljömässiga effekter.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

Alla de bolag Lejonfastigheter tecknar avtal med räknas till våra leverantörer, från konsulter och tjänsteleverantörer till driftleverantörer och entreprenörer. Samtliga nyproduktioner samt ett urval av ramavtalen har granskats och följts upp under 2024.

Kommentar

Utvärdering av vårt arbetssätt sker kontinuerligt genom återkoppling från våra leverantörer om vår kravställning och uppföljning.

Konkreta insatser 2024

- Fem av totalt åtta av årets genomförda offentliga upphandlingar har kvalificerats och utvärderas enligt en fördjupad miljö- och kvalitetskontroll.
- Under året har två ansvarskodsrevisioner genomförts.



Vårt ansvar som arbetsgivare, fastighetsägare och samhällsaktör

SOCIAL
HÅLLBARHET

Social hållbarhet är för oss ett brett och viktigt verksamhetsområde. Det innefattar allt från vårt eget arbetsgivaransvar till de aktiviteter och insatser vi gör för att bidra till ett trivsammare Linköping.

Med nästan hundra medarbetare inom organisationen, samt ett stort antal leverantörer och entreprenörer som verkar under vårt paraply, är frågor kring arbetsmiljö och arbetsvillkor ständigt i fokus. Som fastighetsägare har vi självklart också ansvar för att miljöerna i och runt omkring våra hus är trygga och säkra.

Social hållbarhet handlar om människorna. Här vill vi som kommunalt bolag vara ett föredöme.

En trygg och hållbar arbetsmiljö

GRI 403 Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Kulturen inom Lejonfastigheter präglas av att medarbetarna är vår främsta resurs. Om de känner sig trygga och mår bra har de också rätt förutsättningar för att fungera optimalt i arbetslivet, vilket i sin tur är en förutsättning för att företaget ska fungera optimalt. Vi arbetar därför aktivt och systematiskt för att alla anställda, oavsett bakgrund och förutsättningar, ska kunna ha en hållbar hälsa både på och utanför arbetstid. Det gör vi både genom att förebygga ohälsa och olycksfall i den fysiska och psykosociala arbetsmiljön samt genom att främja hälsa och friskvård genom olika aktiviteter.

Vårt mål

Vi vill bygga en företagskultur där vi mår bra, trivs och utvecklas och där vi kan prestera individuellt och tillsammans som ett lag. Därför har vi som mål att bli certifierade som ett "Great Place To Work" med ett MMI resultat över branschsnittet.

Varför är det viktigt?

Inom Lejonfastigheter är en god arbetsmiljö högt prioriterad utifrån fysiska, sociala och organisatoriska aspekter. Det leder dels till högre effektivitet och levererad kvalitet samt lägre kostnader i organisationens projekt, dels till att öka arbetsglädjen och att medarbetare stannar hos oss. En dålig arbetsmiljö kan ge oss negativ publicitet och påverka våra intressenters förtroende för oss. Om en medarbetare blir sjuk, drabbas av en olycka eller inte mår bra på arbetsplatsen innebär det lidande både för individen själv och för människor i dennes närhet. Sjukfrånvaro leder dessutom till negativa ekonomiska konsekvenser i form av inkomstbortfall för medarbetaren samt sjuklön och produktionsbortfall för oss som arbetsgivare. Vi bär därför ett stort ansvar att säkerställa en god och säker arbetsmiljö och främja god hälsa hos våra medarbetare.

Lejonfastigheter har också en indirekt påverkan på arbetsmiljön i vår leverantörskedja. Byggbranschen är en av de branscher som har flest olycksfall och riskerna

är därför som störst för våra medarbetare eller andra personer som utför arbete på eller besöker våra byggarbetsplatser. Som stor beställare måste vi bidra till att förebygga risker även här.

Så jobbar vi

Undersökning och riskbedömning

GRI 403-2 Identifiering av faror, riskbedömning och incidenter

Inom Lejonfastigheters organisation är det cheferna i respektive funktion/grupp som ansvarar för att arbetssituationen och arbetsmiljön inte äventyrar medarbetarnas psykosociala och fysiska hälsa eller säkerhet. Här ingår bland annat att, via kontinuerliga medarbetardialoger och kontroller, identifiera och proaktivt minimera risker i medarbetarens arbetsmoment. Dialogsamtal genomförs månatligen mellan chef och medarbetare och följs upp med stöd av HR. Vid behov tas stöd av företagshälsovård eller arbetsmiljöingenjör. Till hjälp och som bollplank i det arbetet har Lejonfastigheter ett arbetsmiljöombud som är utsedd av medarbetarna och som kan föra deras talan i arbetsmiljörelaterade frågor.

Arbetsmiljöronder

GRI 403-7 Förebyggande och begränsning av arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Minst två gånger per år, oftare vid behov, genomförs en arbetsmiljöron

på Lejonfastigheter, då risker, brister och förbättringar i det dagliga arbetet identifieras. Inför dessa skickas information ut via vårt intranät med tydligt datum och aktuellt fokusområde. Ronden genomförs av arbetsmiljöombud, två representanter från chefsgruppen samt vår företagshälsovård Falck tillsammans med HR. I första hand används Prevents checklistor under rondan. Avvikelser och åtgärder som finns dokumenterade i föregående protokoll följs upp och eventuella justeringar görs. Detta resulterar i en handlingsplan som tydliggör vem som är ansvarig och när åtgärden ska vara klar och följas upp. På så vis får vi en struktur för att uppdatera rutiner och andra vägledande och styrande dokument. Handlingsplanerna följs sedan upp vid arbetsmiljökommitténs möten, två gånger per år, där arbetsmiljöombud, HR, Vd samt representant från Falck närvarar. Vid behov följs handlingsplanen också upp vid de månatliga avstämningarna mellan HR och respektive chef. Utöver detta arbetar Lejonfastigheters interna HR-processteam med att fånga upp förbättringar av arbetsmiljöprocessen.

Externt arbetsmiljöarbete

När det gäller olycksfall är riskerna som störst utanför Lejonfastigheters organisation, det vill säga på våra byggarbetsplatser. För att identifiera, bedöma och hantera externa arbetsmiljörisiker har vi en specialist inom systematiskt Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljöarbete (KMA-arbete) som tillsammans med funktionen Hållbarhet, Inköp och kommunikation, har särskilt ansvar att stötta organisationen i dessa frågor. Vid behov kan även företagshälsovården eller en arbetsmiljöingenjör kopplas in.

I första hand kontrolleras dock den externa arbetsmiljön genom vår ansvarskod för



leverantörer, vårt hållbarhetsprogram och våra KMA-krav. Ansvarskoden berättigar oss att utföra revisioner för att säkerställa att ansvarskoden efterlevs samt förtydligar konsekvenser vid avvikelser. På så vis bidrar revisionerna till att minimera risker för olycksfall. Lejonfastigheter kräver att våra entreprenörer ska redovisa alla sina olyckor, tillbud och riskobservationer på projektportalen.

Handlingsplan vid skador och tillbud

Om en medarbetare råkat ut för en arbetsskada rapporteras detta som ett internt tillbud men registreras samtidigt hos Arbetsmiljöverket som arbetsskada. Det är oftast vår HR-avdelning som tar emot ärendet och som informerar arbetsmiljöombudet, som i sin tur kontaktar medarbetaren för att få mer klarhet i vad som skett. Rapporterade tillbud granskas sedan vid nästkommande Arbetsmiljökommitté som då fattar beslut om en handlingsplan och eventuella förebyggande insatser. Om en allvarlig olycka sker hos någon av våra entreprenörer ligger ansvaret för hantering och uppföljning hos dem.

Men Lejonfastigheter krävställer att ta del av utredningen för att bli informerade om hur olyckan har kunnat uppstå och om det är några brister i utövandet som har föranlett denna.

Dialog och visselblåsning

I övrigt följer Lejonfastigheter lagar, kollektivavtal, regler och föreskrifter inom arbetsrätten avseende repressalier. Om en medarbetare upplever sig illa behandlad initieras i första hand en dialog med närmaste chef. Skulle detta inte vara genomförbart finns möjligheten att använda visselblåsarfunktionen inom kommunen.

Trygghetsförsäkring

Alla Lejonfastigheters medarbetare omfattas av Trygghetsförsäkring vid arbetsskada, TFA. Om skadan har inträffat på arbetsplatsen och är inom arbetsområdet bedöms den i princip alltid som en arbetsskada. Likaså skador som skett på grund av hot, våld eller rån på arbetsplatsen. TFA täcker också upp vid olycksfall på väg till eller från arbetet, eller vid arbetssjukdom. Som komplement har Lejonfastigheter tecknat en extra försäkring som gäller vid hemarbete.

Hälsofrämjande insatser

403-3 Arbetsrelaterad hälsovård
403-6 Främjande av anställdas hälsa

Lejonfastigheter erbjuder en rad hälsofrämjande insatser. Utöver friskvårdstimmor, friskvårdsbidrag och massage har vi ett hälsoteam, bestående av ett antal medarbetare som själva anmält intresse för detta. Hälsoteamet fångar upp kollegornas önskemål och idéer och arrangerar utifrån dem olika friskvårdsaktiviteter och inspirerande föreläsningar kring hälsa. Varje månad genomförs hälsomöten med hälsoteamet och HR. Samtliga medarbetare erbjuds en årlig hälso och arbetsmiljökartläggning via vår företagshälsovård. Här ingår provtagning, konditionstest och en personlig handlingsplan. Hälsoprofilen är viktig, både för dem som deltar, men också för oss som organisation, då den bidrar till planeringen av vårt hälso och arbetsmiljöarbete.

Varierade arbetsplatser

Lejonfastigheter lägger stort fokus på att säkerställa medarbetarnas fysiska arbetsmiljö. Vårt kontor är särskilt utformat för ett aktivitetsbaserat arbetssätt, vilket bland annat innebär att vi inte har fasta arbetsplatser. På så vis stimuleras medarbetarna till ökad rörelse. Kontoret erbjuder även arbetsplatser med olika

typer av stolar och arbetsbord, vilket bidrar till ergonomisk variation och samverkan mellan medarbetare och olika funktioner.

Flexibelt arbetsliv

Sedan 2022 erbjuds alla medarbetare ett så kallat flexibelt arbetsliv med möjlighet att arbeta på distans två dagar per vecka, i samråd med chef. Detta för att främja en sund balans mellan arbete och fritid, med minskad stress som följd. Ett flexibelt arbetsliv med en varierad och strukturerad vardag bidrar i förlängningen till ett effektivare och mer hållbart medarbetarskap.

Information och utbildning

GRI 403-5 Utbildning av anställda kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Information om vårt digitala processledningssystem och övrigt arbetsmiljöarbete finns tillgänglig för alla medarbetare i vår digitala personalhandbok på intranätet Lejonet. När de gäller våra intressenter informeras de om detta genom vår årsredovisning och på vår externa hemsida.

Företaget erbjuder kontinuerliga utbildningar i första hjälpen, HLR (hjärt- och lungräddning) samt grundläggande brandskyddsutbildning via Räddningstjänsten.

I samband med introduktion på arbetsplatsen får nyanställda information om kontorets brand och säkerhetsrutiner. Två gånger per år erbjuds Workflow utbildningar för att våra nya medarbetare ska lära sig hantera våra digitala verktyg på ett ändamålsenligt sätt. Detta ger medarbetarna förutsättningar för att kunna leda och organisera sitt eget arbete och därmed skapa balans i vardagen. Utbildning om, och arbete med, likabehandling och ickediskriminering är viktigt för att säkerställa god hälsa hos våra medarbetare. Utöver detta genomgår medarbetarna utbildningar som är anpassade efter just deras behov och de eventuella risker som de utsätts för i sitt arbete. Utbildningen Växthuset genomförs regelbundet för nyanställda och anordnas när en grupp nya medarbetare har påbörjat sina tjänster. Syftet är att säkerställa att samtliga får tillgång till relevant kunskap och vägledning från start. Utbildningen är framtagen av Diskrimineringsombudsmannen och syftar till att belysa diskriminering och kränkande särbehandling inom organisationer.

Styrning

Systematisk arbetsmiljöprocess

GRI 403-1 Styrningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

I Lejonfastigheters ledningssystem finns en systematisk arbetsmiljöprocess som är utformad utifrån Arbetsmiljöverkets krav när det gäller att undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera/följa upp insatser. Processen har tagits fram i samverkan med en arbetsmiljöingenjör från vår företagshälsovård, Falck, och är förankrad i vår arbetsmiljöpolicy och i rådande lagar och myndighetskrav. Den har också granskats och utvärderats internt av vårt HR process-team. Det är Vd som har det yttersta ansvaret för Lejonfastigheters arbetsmiljö. Det innefattar både vårt hälsofrämjande arbete och att våra medarbetare ska ha en arbets-situation och arbetsmiljö som inte äventyrar deras psykosociala och fysiska hälsa eller säkerhet. Arbetsmiljöansvaret delegeras ut till cheferna för respektive funktion genom undertecknad arbetsmiljödelegering.

I Lejonfastigheters arbetsmiljöansvar ingår även KMA-arbetet på våra bygg-arbetsplatser. Vid upphandlingar krävställer Lejonfastigheter att 100 procent av våra entreprenörer ska ha ett systematiskt



arbetsmiljöarbete samt en erfaren och kompetent byggarbetsmiljö samordnare för planeringen, projekteringen och utförandet av entreprenaden.

Utvärdering av arbetsmiljöarbetet

GRI 403-4 Anställdas delaktighet, samråd och kommunikation kring arbetsmiljö och säkerhet

På Lejonfastigheter har medarbetarnas inflytande, åsikter och tankar stor betydelse i formandet av en hållbar verksamhet. Vårt arbetsmiljöarbete utvärderas och planeras bland annat genom medarbetar-, hälso- och rehabiliteringssamtal samt genom introduktions och avslutningsintervjuer. I medarbetarundersökningen samlas medarbetarnas egna upplevelser av sin arbetssituation och arbetsmiljö in. Resultatet och vårt Motiverad Medarbetar Index (MMI) presenteras för hela bolaget av personer från Great Place to Work (GPTW). Resultatet från vår NKI undersökning presenteras för hela bolaget av Vd och fastighetschef. HR stödjer cheferna i arbetet med att gå igenom resultatet från MMI-undersökningen med varje funktion på funktionsnivå samt med att ta fram åtgärder för nästa år. Likaså ligger

hälso och arbetsmiljö kartläggningen, som görs via vår företagshälsovård, till grund för utvärdering av åtgärder som lyfts till arbetsmiljökommittén. När det gäller arbetsmiljön på våra byggarbetsplatser följs våra krav på systematiskt arbetsmiljöarbete noggrant upp vid KMA-revisioner och genom att vi samlar in entreprenörernas egna arbetsmiljöronderingsprotokoll till våra projektplatser på Teams för att verifiera efterlevnad.



Resultat

Vi certifieras som **Great Place To Work** för femte året i rad! Vi får ett MMI på 76, vilket är en liten minskning jämfört med fjolårets resultat på 79. Trots en liten sänkning är det ett stabilt resultat som vi ska vara stolta över, samtidigt som vi fortsätter att arbeta tillsammans för att stärka det ytterligare.

Årets medarbetarundersökning visar fortsatt höga resultat inom alla fem områden som berörs – trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Dessutom anser 83 procent att Lejonfastigheter sammantaget är en mycket bra arbetsplats, vilket är glädjande.

Precis som förra året får vi får särskilt höga betyg inom kamratskap, jämlikhet och förtrolighet. Andra starka områden är "frihet under ansvar", "arbetslivsbalans" och "stolthet hur vi bidrar i samhället". Det är styrkor vi ska värna om och arbeta för att bibehålla för att stärka trivselen och gemenskapen på vår arbetsplats ytterligare.

Undersökningen ger också svar på vilka områden vi kan utveckla nu och framåt. Här handlar det till största delen om kundstolthet, lagarbete och kommunikation samt anpassning till förändring.

Precis som förra året är trovärdighet ett område vi behöver förstärka. Framför allt är det kommunikativa delar i ledarskapet, tydlighet i förväntningar och samordning av arbetet som kan utvecklas. Det finns även delar inom medarbetarskapet, lagarbetet och samarbetet vi behöver arbeta med. För att lyckas med detta kommer vi att fokusera på att arbeta målmedvetet med förändringsledning och skapa förutsättningar för fortsatt utveckling.

Den hälso- och arbetsmiljökartläggning som genomförts i samarbete med Falck under 2024 visar på en fortsatt god hälsa bland våra medarbetare. Majoriteten av medarbetarna anser att de har möjlighet att påverka sitt arbete och ofta eller alltid är motiverade och engagerade i sitt arbete. Kartläggningen visar att vi, som förra året, i förhållande till riksnittet fått ett sämre resultat kopplat till stressrelaterad ohälsa. Stressrelaterad ohälsa har ökat bland de medarbetare som valt att delta i kartläggningen, från 13 procent 2023 till 17 procent 2024.

Konkreta insatser 2024

- Under året har vi tydliggjort strukturen och innehållet i våra medarbetarsamtal. Detta inkluderar att stärka chefernas förmåga att arbeta med mål genom utbildning i två olika målmodeller som kan fungera som stöd i samtalen. Medarbetarsamtalen har också uppdaterats för att säkerställa att samtliga relevanta områden täcks in.
- Vi har även skiftat fokus till medarbetarskap, där vi går från ett individuellt perspektiv på självledarskap till att betona vårt gemensamma ansvar för arbetsmiljön. Detta omfattar frågor som hur vi arbetar tillsammans, stöttar varandra och skapar en positiv arbetsmiljö.
- För att säkerställa att kunskapen om arbetsmiljö hålls aktuell har en digital utbildning om arbetsmiljö genomförts för chefer, HR och arbetsmiljöombud. Vi har även påbörjat ett arbete med att se över och utveckla arbetsmiljöprocessen kopplat till relevanta dokument.
- Vi har påbörjat ett arbete med att förtydliga mandat och ansvar i befattningar för att skapa en tydligare rollfördelning inom organisationen.



1,4%

Lång sjukfrånvaro

2,0%

Kort sjukfrånvaro



Arbetsrelaterade skador och hälsoproblem

GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador
GRI 403-10 Arbetsrelaterade hälsoproblem

Under 2024 har inga dödsfall skett till följd av arbetsrelaterade skador av medarbetare eller konsulter. Inte heller har medarbetare eller konsulter fått högkonsekvenser av arbetsrelaterade skador. Inga tillbud har registrerats under 2024.

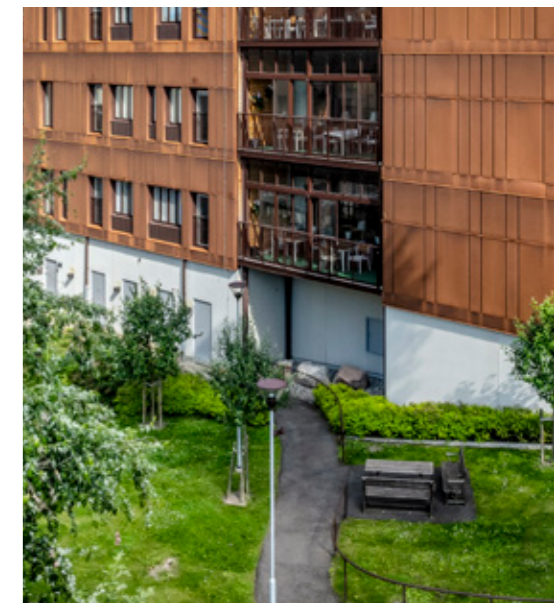
Inga arbetsrelaterade dödsfall eller tillbud har rapporterats gällande bemanningspersonal eller konsulter. Inga dödsfall har skett till följd av arbetsrelaterad ohälsa under 2024. Inga arbetsrelaterade dödsfall eller tillbud har rapporterats gällande arbetsrelaterad ohälsa för bemanningspersonal eller konsulter.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

GRI 403-8 Anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet i arbetet

Vårt arbetsmiljöarbete omfattar samtliga anställda och bemanningspersonal. Konsulter omfattas av Lejonfastigheters arbetsmiljöansvar när de bedriver verksamhet i de lokaler som vi förfogar över.

Rapporteringen avser framför allt Lejonfastigheters kontor samt till och från våra fastigheter och byggarbetsplatser. Eftersom risken för allvarliga olycksfall är som störst utanför vår organisation samt för att Lejonfastigheter har rådighet att minimera denna risk, följer vi regelbundet även upp antalet olycksfall, riskobservationer och tillbud på våra byggarbetsplatser.



Lärande och utveckling – ett framgångsrecept

GRI 404 Utbildning och kompetensutveckling

Viljan att göra samhällsnytta och bidra till en hållbar stad och framtid är tydlig hos Lejonfastigheters medarbetare. Både de som redan jobbar hos oss och de som söker sig till oss drivs av att ha ett arbete som på riktigt känns meningsfullt. Med den positiva kraften som grund vill vi bygga en företagskultur där alla får rätt förutsättningar att utvecklas och prestera – individuellt och tillsammans som ett lag.

Vårt mål

Lejonfastigheter ska erbjuda en stimulerande och attraktiv arbetsplats där varje medarbetarens unika egenskaper och kunskaper uppskattas och tillvaratas. Alla ska ha möjligheter att växa i sin yrkesroll genom lärande och kontinuerlig utveckling.

Varför är det viktigt?

Att Lejonfastigheters medarbetare får möjlighet till lärande och utveckling är nödvändigt ur flera olika perspektiv. Dels skapar det stimulans, engagemang och motivation hos individen, vilket i sin tur bidrar till att öka bolagets effektivitet och produktivitet. Företag som satsar på att använda och utveckla kompetensen hos sin personal är ofta de som visar sig vara mest framgångsrika. Om Lejonfastigheter kan erbjuda sina medarbetare vidareutbildning eller byte av befattning och funktion får vi också möjlighet att behålla kompetenser vi annars kanske hade tappat.

Medarbetare som får förutsättningar att utnyttja sin fulla potential är samtidigt de bästa ambassadörerna för Lejonfastigheter som en attraktiv och utvecklande arbetsplats. Något som i förlängningen bidrar till att trygga vår kompetensförsörjning.

Så jobbar vi

Dokumentation av kompetens

Kontinuerliga, planerade medarbetarsamtal är Lejonfastigheters främsta verktyg för att identifiera våra anställdas potential, och utifrån det skapa förutsättningar för utveckling av såväl indivi-

den som organisationen. En gång per år genomförs ett längre utvecklings samtal då huvudfokus läggs just på den personliga utvecklingen. Här har medarbetaren stora möjligheter att påverka sin arbets-situation genom att framföra önskemål kring utbildningar, ansvarsområden, nya arbetsuppgifter eller annat, beroende på förutsättningar och intressen. Under samtalet gör chefen tillsammans med medarbetaren en kompetensinventering i vårt personalsystem Flex för att säkerställa rätt kompetens, identifiera eventuellt kompetensgap och kunna agera utifrån det. Detta resulterar i en individuell kompetens- och utvecklingsplan som dokumenteras och följs upp genom månatliga dialogsamtal.

Tack vare dokumentationen får vi också en kartläggning av organisationens resurser och kompetens som helhet.

Medarbetarundersökning ger insikt

Ett annat viktigt verktyg är medarbetarundersökningen, som de senaste åren genomförts i samarbete med Great Place to Work. Här får vi en viktig indikation på hur organisationens över gripande kompetensutvecklingsinsatser uppfattas av medarbetarna, och hur de upplever sina egna möjligheter till utveckling.

Självledarskap

Lejonfastigheter har en organisationsstruktur som uppmuntrar och stödjer självledarskap, där varje medarbetare kan ta egna initiativ för såväl organisationen som för sin egen utveckling framåt. Att styra över

sin egen arbetssituation, sätta upp och nå egna mål ökar motivationen och engagemanget, vilket kommer hela organisationen – och våra kunder – till del.

Obligatorisk utbildning i vår ansvarskod

Det är obligatoriskt för varje medarbetare att genomgå en utbildning i vår ansvarskod för medarbetare och ansvarskod för leverantör. Utbildningen syftar till att skapa en medvetenhet kring risker i vår bransch kopplat till korruption, jäv etc. där utbildningen kopplas till vår kompetensmodul. Det är cheferna som har ansvar för att utbildningarna görs, och att uppdatering om genomförd utbildning sker i Flex. HR meddelas genom Flex när utbildningen behöver förnyas.

Styrning

Med stöd av processer

För att nå Lejonfastigheters ambition och mål när det gäller utbildning, utveckling och kompetensförsörjning har vi väl etablerade processer för bland annat rekrytering, introduktion, medarbetarsamtal, lönerrevision, kompetensutveckling. På så vis kan vi bli en mer lärande organisation och ta vara på medarbetarnas kunskaper och erfarenheter.

Kompetensförsörjningsplan

Vår kompetensförsörjningsplan visar hur vi identifierar, utvecklar och följer upp den kapacitet, kunskap och de förmågor vi har behov av för att nå Lejonfastigheters mål på kort och lång sikt. Kompetensförsörjningsplanen bygger till stor del på Lejonfastigheters affärsplan och dess samband med vår aktivitetsplan samt medarbetarsamtal. Ytterst ansvarig för Lejonfastigheters kompetensförsörjning är Vd.

Under 2024 har vi arbetat med att uppdatera kompetensförsörjningsplanen

för att säkerställa att den linjerar med affärsplan och aktiviteter. Uppdateringen har bland annat skett i samband med att vi omstrukturerat affärsplanen utifrån de nya kraven i CSRD. Nästa år kommer vi fokusera på viktiga områden som förändringsledning och måluppfyllnad, för att möta de utmaningar en föränderlig värld medför. Vi kommer även ha ett ökat fokus på teamutveckling och digitalisering, för att ytterligare stärka vår förmåga att agera snabbt och effektivt.

Digital kompetenskartläggning

Genom vårt lönesystem Flex har vi ett digitaliserat arbetssätt kopplat till kompetensutveckling och kompetensförsörjning. Systemet är kompletterat med en kompetensmodul för kartläggning, mätning och uppföljning av kompetens, både på en strategisk bolagsnivå och sett till varje individ.

Redovisningens omfattning och avgränsning

Rapporteringen avser samtliga anställda på Lejonfastigheter. Denna innefattar även individer som kommer i kontakt med Lejonfastigheter exempelvis genom en rekryteringsprocess.

404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling

Konkreta åtgärder 2024

- Under 2023 inledde vi arbetet med att utveckla en kompetensutvecklings- och kompetensförsörjningsplan för att främja karriärvägar inom Lejonfastigheter och tydliggöra kompetenskrav och utvecklingsbehov för våra roller och befattningar. Arbetet har fortsatt under 2024.
- Samtliga medarbetare inom fastighetsavdelningen har genomgått utbildningen "Att leda utan att vara chef," med fokus på att stärka deras förmåga att arbetsleda leverantörer och kunder i sina roller. Chefer har samtidigt deltagit i chefscoaching för att utveckla sitt ledarskap och integrera ett hållbarhetsperspektiv i sin roll.

	>30 år	30–50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	1 st	34 st	17 st	52 st
Man	0 st	22 st	14 st	36 st
Totalt	1 st	56 st	31 st	88 st

Förklaring: 100 procent av våra medarbetare får möjlighet till regelbunden karriärutveckling oavsett deltids-, heltids-, eller visstidsanställning.

Resultat

Årets medarbetarundersökning visar att vi kopplat till lärande och utveckling har ökat vårt resultat från 94 till 95 procent. Vi behåller vår nivå på 95 procent när det gäller frågor om initiativtagande till utveckling och

lärande i sin roll, samt ser en förbättring från 90 till 91 procent på frågor om hur utveckling och lärande bidrar till att vi når våra mål. Tydliga tecken på att vårt arbete med utbildning och kompetensutveckling fortsätter att ge fina resultat.



Ett lag. Ett Lejonfastigheter.

GRI 405 Mångfald, likabehandling och ickediskriminering

På arbetsplatsen är trivsel, trygghet och gemenskap lika avgörande som den fysiska hälsan. Därför lägger vi stor vikt vid att bygga en inkluderande och tillitsfull företagskultur som tydligt anknyter till Lejonfastigheters ägardirektiv, värdegrund, vision och mål. En kultur där likabehandling, jämlikhet och rättvisa är en självklarhet, där vi främjar mångfald och tar tillvara på människors olikheter. Vår ambition är att alla medarbetare ska känna glädje av att komma till arbetsplatsen och att de ska känna att de kan vara sig själva.

Vårt mål

Lejonfastigheter ska sträva efter en arbetsplats med en mångfald av medarbetare där alla, oavsett förutsättningar, behov och olikheter, ska känna sig inkluderade, respekterade och rättvist behandlade. Ingen ska diskrimineras på grund av kön eller könsidentitet, ålder, etnicitet, trosuppfattning, funktionsnedsättning eller sexuell läggning.

Varför är det viktigt?

Det finns många risker med bristande mångfald då alla mänskliga resurser inte tas till vara på arbetsmarknaden. Detta kan inverka negativt på jämställdhet, likabehandling och integration i samhället. Genom att främja mångfald på arbetsplatsen stimuleras nya perspektiv på problemlösning, innovation och kreativitet, vilket inte bara leder till ökad framgång utan även bidrar till medarbetarnas trivsel, välmående och prestation. Mångfald leder också ofta till fler arbetssökande vid rekrytering, då fler samhällsgrupper attraheras av en arbetsplats där olikheter uppskattas.

Så jobbar vi

Direktiv och rutiner

Lejonfastigheter följer rådande lag och myndighetskrav för att hantera och motarbeta förekomsten av diskriminering och kränkande särbehandling inom bolaget. Vi har tydliga direktiv, dokument och rutiner som stödjer likabehandlingsarbetet på alla nivåer – från rekrytering och lönesättning till kompetensutveckling, karriär och i det vardagliga arbetet.

Likabehandlingsplan

Lejonfastigheters likabehandlingsplan utgår från de sju diskrimineringsgrunder som fastställts i svensk diskrimineringslag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnicitet, trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Likabehandlingsplanen innefattar aktiviteter och insatser för att bygga tillit internt och öka kompetensen om likabehandling inom Lejonfastigheter.

Diskrimineringsombudsmanens workshop "Växthuset" ingår i introduktionsprocessen för nyanställda hos Lejonfastigheter. Syftet med utbildningen är att stärka organisationens förmåga att vara proaktiv i likabehandlingsarbetet och att förebygga risk för diskriminering och kränkande särbehandling.

Rättvis rekrytering

Vi strävar efter ett rättvist rekryterings- och anställningsförfarande som inte exkluderar någon och som bidrar till en mångfald av kandidater och kompetenser från hela samhället.

Lejonfastigheter har en systematisk rekryteringsprocess som genomförs av en extern rekryteringsfirma. Detta för att säkerställa att alla sökande hanteras likvärdigt och inkluderande utifrån de sju diskrimineringsgrunderna. Vi har också valt att ersätta det personliga brevet med urvalsfrågor i rekryteringsprocessen. Detta för att kunna bedöma ansökningar så objektivt och rättvist som möjligt. Medarbetare som genomgått processen upplever att den är omfattande, noggrann och effektiv.

Välkomnande introduktion

Vid introduktion av nyanställda deltar både mentor, chef samt HR för att skapa samsyn och välkomna medarbetaren. Den feedback vi fått visar att introduktionerna fungerar väldigt väl. Nya medarbetare uttrycker att de fått ett positivt välkomnande och att de känner sig både välinformerade och inkluderade.

Lönesättning

Samtliga medarbetare hos Lejonfastigheter ska ha en lön som är rättvis utifrån utbildningsbakgrund, erfarenhet och kompetens. Lika lön för lika arbete är en grundpelare som aldrig ska påverkas av individens kön, ålder, etnicitet, trosuppfattning, funktionsnedsättning eller sexuella läggning. Medarbetarna ska ha möjlighet att påverka sin löneutveckling genom såväl utbildning, prestation och resultat som engagemang och bidragande i organisationens värdegrundsarbete.

Ansvar

Vd är ytterst ansvarig för arbetsmiljöarbetet, där likabehandlingsarbetet ingår. HR-chef är ansvarig för att säkerställa implementering och uppföljning av likabehandlingsarbetet inom organisationen. Varje chef ansvarar för arbetet i varje funktion utifrån sitt delegerade arbetsmiljöansvar.

Styrning och uppföljning

Arbetet med inkludering, mångfald och likabehandling styrs via vår arbetsmiljöpolicy, vår personalpolicy samt delar av ansvarskoden för medarbetare. Frågor om vårt likabehandlingsarbete mäts och följs upp i vår årliga medarbetarundersökning (MMI) där medarbetare besvarar frågor om likvärdighet, objektivitet och rättvisa.

Förutom fastställda lönesättningsprinciper har Lejonfastigheter flera stödprocesser som säkerställer rättvisa löner, bland annat en lönemodell som utgår från utveckling och prestation samt löpande

Konkreta insatser 2024

- Lejonfastigheters värderingar påverkar inte bara vårt förhållningssätt till varandra, de ger oss även vägledning när det gäller ledarskap och beslut. Under året har vi fortsatt det arbete som påbörjades 2023, där vi har arbetat fokuserat med organisationens ledning och styrning. Som stöd på vägen har samtliga chefer haft möjlighet att få individuell coaching av vår samarbetspartner, Psykologpartner, då vi tror att reflektion många gånger kan vara mer värdefullt än utbildning när det gäller att bygga ett gott ledarskap.
- Vår HR-avdelning deltar i programmet "Vinna Vinna", som har som mål att stärka medarbetares kompetens inom mångfald, jämställdhet och tillgänglighet. Programmet syftar också till att skapa ledare och ambassadörer för dessa frågor på våra arbetsplatser. Arbetet pågår och är en viktig del av vår strävan mot en inkluderande arbetsmiljö.
- Under året har arbetsmiljöprocessen uppdaterats av HR-processteamet.

uppföljning av medarbetarnas löneutveckling i samband med medarbetarsamtal. Utöver det genomför Lejonfastigheter varje år en lönekartläggning och analys i syfte att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga löneskillnader som har direkt eller indirekt samband med kön. Analysen av kartläggningen leder till en handlingsplan för jämställda löner, med lönejusteringar och andra åtgärder som behövs samt en tidsplan och kostnadsberäkning för åtgärderna.

Redovisningen omfattning och avgränsning

Rapporteringen avser samtliga anställda på Lejonfastigheter vad gäller mångfald och likabehandling. Denna innefattar även individer som kommer i kontakt med Lejonfastigheter exempelvis genom en rekryteringsprocess.

Resultat

2024 års medarbetarundersökning innefattar frågor om hur medarbetare upplever Lejonfastigheter som en rättvis organisation. 100 procent av de svarande upplever att medarbetare behandlas lika utifrån sexuell läggning, 96 procent upplever att medarbetare behandlas lika utifrån etniskt ursprung, 91 procent av de svarande upplever att medarbetare behandlas likvärdigt oavsett kön och 83 procent av de svarande upplever att medarbetare behandlas lika oavsett ålder.

Under 2024 har inga diskrimineringsfall inkommit varför inga upplysningar kring detta kan lämnas.

Köns- och åldersfördelning

405-1 Mångfald hos styrelse, ledning samt anställda

Styrelse

	>30 år	30-50 år	50+ år	Totalt
Kvinna	-	-	3 st	3 st
Man	1 st	-	7 st	8 st
Totalt	1 st	-	10 st	11 st

Styrelsen består av folkvalda politiker vilket gör att vi inte kan påverka könsfördelningen samt åldersspann.

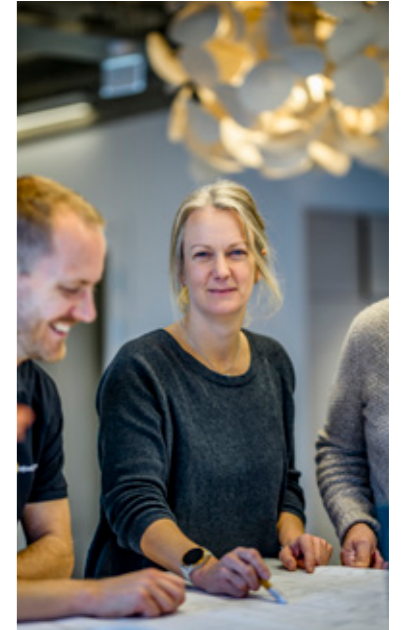
Ledningsgrupp inklusive Vd

	>30 år	30-50 år	50+ år	Totalt
Kvinna		2 st	2 st	4 st
Man		1 st	2 st	3 st
Totalt		3 st	4 st	7 st

År 2024 bestod ledningsgruppen av sex personer och en inhyrd resurs.

Könsfördelning i bolaget

	Antal	Könsfördelning
Kvinna	52 st	59 %
Man	36 st	41 %
Totalt	88 st	100 %





Uppdrag för en tryggare stad

Egen GRI-indikator: Trygghet och säkerhet i och omkring våra fastigheter

Lejonfastigheters vision och uppdrag – är att bidra till ett Linköping där människor vill bo, leva och trivas. För de allra flesta innebär begreppet trivsel att man också känner sig trygg i sin stad. Därför är trygghet och säkerhet i och omkring våra fastigheter ett prioriterat verksamhetsområde för oss. Här är samverkan en viktig framgångsfaktor. Det är tillsammans med vår kund, våra leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer vi verkligen kan nå resultat och närma oss vår vision.

Vårt mål

Vårt mål är att våra kunder ska känna trygghet i våra lokaler. Detta mäts genom vår NKI-undersökning från och med 2024. Ett annat mål är minskad skadegörelse på skolor och skolgårdar som mäts genom uppföljning av kostnader och antalet rapporter från väktare och polis.

Varför är det viktigt?

Linköping är en av de mest segregerade städerna i Sverige och det finns stora skillnader mellan de olika stadsdelarna. I en stad med sådana utmaningar finns det en potentiell risk för minskad trygghet, gemenskap och delaktighet i samhället. De senaste åren har också oron i omvärlden aktualiserat mer övergripande säkerhetsfrågor. Här har Lejonfastigheter, som offentlig verksamhetsutövare, ett betydande ansvar att vara informerade om och bedriva vår verksamhet enligt gällande lagar när det gäller säkerhet.

Så jobbar vi

Lejonfastigheter arbetar ständigt för att utveckla våra arbetssätt och vår organisation, dels utifrån vårt uppdrag, dels i förhållande till omvärldenstrender, hot och möjligheter, våra interna styrkor och svagheter samt våra identifierade risker. Vi arbetar aktivt med säkerhetsfrågor i nära samverkan med vår ägare Linköpings kommun för att befästa rutiner och direktiv för skydd av människor, egendom, miljö och samhällsfunktioner vid oönskade händelser och kriser.

Genom att vi arbetar systematiskt med trygghet och säkerhet tillsammans med kommunen, bidrar vi bland annat till minskad skadegörelse vilket har en positiv påverkan ur ett socialt perspektiv, ekonomiskt samt miljömässigt eftersom reparationer minskar.

Utökad uppdrag

Sedan den nya lagstiftningen kring nationellt säkerhetsskydd trädde i kraft 2021

har Lejonfastigheter fått i ett utökad uppdrag av kommunen att stärka det förebyggande säkerhets- och trygghetsskapande arbetet i och kring våra fastigheter.

Förstärkt kompetens

I arbetet med att skapa trygghet och trivsel fokuserar vi bland annat på att genomföra skadeförebyggande åtgärder i yttre miljöer samt utveckla skalskydd och brandskydd i våra fastigheter.

Sedan ett par år har Lejonfastigheter förstärkt vår säkerhetskompetens med medarbetare som hanterar frågor och ärenden kring just lås, larm, inpassering, systematiskt brandskydds-förebyggande arbete samt skadegörelse.

Självförsörjande trygghetspunkter

Kommunen har även gett oss i uppdrag att utrusta ett 15-tal befintliga och framtida trygghetspunkter, det vill säga samlingslokaler för medborgarna i händelse av samhällskris. Trygghetspunkterna finns oftast i skolor och många av dessa har också skyddsrum. Här ska det exempelvis finnas dricks vatten, mat, första hjälpen, krisstöd med mera. En strävan är att trygghetspunkterna är självförsörjande av el och kan driva hela sin fastighet inklusive exempelvis storkök och gymnastikhall. Uppdraget hanteras av vår underhålls- och teknikenhet.

Arbete mot segregation

Under de senaste åren har händelser som skjutningar och sprängningar, orsakat av gängkriminella, påverkat medborgarna i staden och i vissa fall även Lejonfastigheters fastigheter. Händelserna är främst koncentrerade till områden som Skäggetorp, Berga och Ryd. Lejonfastigheter är sedan 2021 en del av Samverkan Mot Segregation med fokus på just dessa områden.

Tillsammans med Linköpings kommun, Polisen, Räddningstjänsten Östra Götaland och andra fastighetsägare arbetar vi i en ny lednings och samordningsmodell med syfte att strukturera och effektivisera kommunens insatser mot segregation samt trygghetsskapande och brotts förebyggande åtgärder. Vi arbetar utifrån EST (Effektiv samordning för trygghet), ett systematiskt arbetssätt som bygger på kunskapsbaserad brottsprevention. Målet är att minska och förebygga brott och otrygghet genom tidiga insatser när problem uppstår eller är på väg att kunna inträffa. Vi samlar gemensamt in information för att kunna skapa aktuell lägesbild över våra mest utsatta områden. Gruppen sammanställer och analyserar informationen till en aktuell lägesbild som presenteras varje vecka. Utifrån lägesbilden görs en orsaksanalys som leder till planering och genomförande av lämpliga insatser.

Väktare

I samarbete med Linköpings kommun har vi så kallade kommunväktare som ronderar på våra fastigheter under eftermiddagar, kvällar, nätter och helger. Om något objekt visar sig mer utsatt har vi möjlighet att utöka ronderingarna samt sätta en stationerad väktare där under vissa tider.

Samverkan för ökad trygghet

För att öka tryggheten i Berga och Skäggetorp har Lejonfastigheter och fastighetsägare gått samman och bildat två olika fastighetsägarföreningar som initierar och genomför aktiviteter för de boende i området; exempelvis en aktiv fritid, läxläsning och ökad sysselsättning. Via föreningen i Skäggetorp har vi, tillsammans med Stångåstaden, Victoriahem och Willhem, också ett samarbetsavtal med bland annat Stadsmissionen Drivkraft. Vi deltar dessutom i en samverkansgrupp i Ryd som arbetar med ökad trygghet, event och föreningsliv i området.

Meningsfull fritid för barn och unga

Utöver de mer direkt trygghetsskapande samarbetsformerna är Lejonfastigheter även samarbetspartner till ett 15-tal lokala föreningar med verksamheter inom bland annat idrott och kultur (se sidan 27 för en sammanställning över dessa samarbeten). Med det engagemanget vill vi bidra till meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar och en positiv samhällsutveckling. Vi arbetar aktivt för att våra samarbeten ska vara jämställda, jämlika och inkluderande.

Konkreta insatser 2024

- Under 2024 har arbetet med att utveckla Berga by som en mötesplats i samarbete med olika kommunala verksamheter fortsatt, och vi har fortsatt vårt engagemang i denna gemensamma satsning.
- Vi har även fortsatt att ta emot personer inom arbetsmarknadsinsatser i vår återbrukshubb och är aktiva i fastighetsägarföreningarna i Berga och Skäggetorp, samt samarbetar i samverkansgruppen i Ryd för att stärka den lokala samhällsutvecklingen.
- För att öka tryggheten på skolgårdar som drabbats av skadegörelse och upplevs som otrygga, har vi fortsatt installationen av ljudskrämmor och kamerabevakning.
- Vi erbjuder 18 ungdomar i åldern 16–19 år sommarjobb i utemiljöerna kring våra fastigheter, i samarbete med våra leverantörer. Ungdomarna arbetar med uppgifter som häckklippning, grästrimning och ogrärensning, vilket ger dem en första arbetslivserfarenhet och stöder social hållbarhet.

Styrning

Att bidra till trygghet och säkerhet i Linköping ingår i Lejonfastigheters ägardirektiv och uppdrag, och ytterst ansvarig för arbetet är Vd. Det är en del av vår hållbarhetspolicy och har de senaste åren även varit ett prioriterat fokusområde i vår affärsplan. I det trygghetsskapande arbetet utgår vi både från vårt uppdrag samt de trender, hot, möjligheter och identifierade risker vi noterar genom vår omvärldsbevakning. På så vis får vi underlag till åtgärder och aktiviteter som utvecklar vårt arbetssätt och vår organisation inom området.

Resultat

GRI 416-1 Antal kunder vars hälsa och säkerhet påverkas av vistelse i och omkring våra fastigheter

Lejonfastigheter genomför en rad insatser med målet att bidra till ett tryggare och mindre segregerat samhälle. Även om det är svårt att mäta effekten av enskilda åtgärder, kompletterades årets NKI-undersökning med djupintervjuer för att få en bredare bild av upplevelsorna. Samtliga svarande uttryckte att verksamheterna känner sig trygga i Lejonfastigheters lokaler. Samtidigt lyftes vissa utmaningar fram, såsom enstaka platser i anslutning till lokalerna som kan upplevas som otrygga på grund av skymd sikt. Någon svarande påpekade också att upplevelsen av trygghet kan påverkas av socioekonomiska utmaningar som redan finns

i områden och där den upplevda tryggheten redan är lägre. Det är därför viktigt att vi fortsätter att följa upp och arbeta med trygghetsskapande åtgärder för att säkerställa en god och jämlik trygghetsupplevelse för alla som vistas i våra fastigheter.

En mätbar effekt inom området Trygghet och säkerhet är kostnader för skadegörelser. Kostnaderna för skadegörelse har minskat från 2023 till 2024 med 38,5 procent, vilket indikerar att våra åtgärder har haft en positiv effekt. Eftersom skadegörelser kan variera från år till år, bör minskningen ses som ett resultat av både de åtgärder vi har vidtagit och de specifika omständigheterna under de aktuella åren.

Lejonfastigheter deltar i medborgarlöftet för Skäggetorp

Tillsammans med 16 andra aktörer har Lejonfastigheter signerat Linköpings kommuns lokala medborgarlöfte för Skäggetorp. Löftet signerades under hösten och kommer att börja gälla nästa år. Det är en gemensam satsning med målet att öka tryggheten och trivseln i området, och på sikt förändra Skäggetorps klassificering som särskilt utsatt område. För oss som samhällsfastighetsbolag är det viktigt att bidra till en positiv samhällsutveckling genom samverkan och hållbara insatser. Genom detta arbete stärker vi gemenskap och skapar förutsättningar för en tryggare och mer inkluderande stadsdel.

Kontroll för skydd av mänskliga rättigheter

GRI 414 Social leverantörsbedömning

Lejonfastigheter arbetar systematiskt med att kravställa och kontrollera våra leverantörer när det gäller hållbarhet. Inte bara utifrån miljömässiga faktorer utan även när det gäller sociala kriterier, som mänskliga rättigheter. Vi strävar också efter att uppmuntra, utbilda och påverka leverantörerna att ställa lika höga krav på sina underleverantörer. Tillsammans kan vi åstadkomma viktiga förändringar.

Vårt mål

Lejonfastigheters mål är att inga fall av arbetslivskriminalitet ska förekomma i vår leverantörskedja. Ett mätbart mål är att vi ska genomföra 10 revisioner på våra bygg- och arbetsplatser avseende KMA, Ansvarskod och Rättvist byggande.

Varför är det viktigt?

Mycket av det material som köps in och används i byggen i Sverige tillverkas i långa och invecklade leverantörskedjor. I vissa fall sker produktionen i länder där det finns risker kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöskydd och korruption. Riskerna för kränkningar av mänskliga rättigheter är särskilt höga vid utvinning av råmaterial. Material från oljebaserade produkter så som plaster och kemiska produkter, har höga risker kopplat till tvångsarbete. Detsamma gäller för sten och gruvindustrin, naturgummi och keramiska produkter eftersom utvinningen av råmaterialen kommer från länder där förekomst av tvångsarbete och barnarbete har rapporterats.

Kränkningar av mänskliga rättigheter, tvångs- och barnarbete har flera negativa effekter på människor. När barn tvingas att arbeta är risken stor att de skadas, såväl fysiskt som psykiskt. På samma sätt

riskerar vuxna människor i tvångsarbete och modernt slaveri att utnyttjas och skadas, både på grund av orimliga arbetstider och oskälig lön och att de tvingas arbeta i farliga miljöer. Paraplybegreppet för detta är arbetslivskriminalitet, där byggbranschen är definierad som en riskbransch. De bolag som inte tar hänsyn till mänskliga rättigheter och som inte följer skattelagar eller andra regler, kan ofta pressa ner sina priser. Detta bidrar till en osund konkurrens då de får sina tjänster sålda på bekostnad av bolag som gör rätt för sig. Dessutom kan samhällets välfärd urholkas om bolag inte betalar skatter och avgifter.

Så jobbar vi

Säkerställda upphandlingar

Lejonfastigheter är en beställarorganisation som är beroende av våra upphandlade avtal för att på ett tillfredställande sätt bedriva vår verksamhet och efterleva våra ägardirektiv. Det är vår inköpsfunktion som säkerställer att sociala kriterier är inkluderade i bedömningen och utvärderingen av en anbudsgivare, samt bistår hållbarhetsgruppen med underlag för djupare granskning. En nära samverkan mellan sakkunniga specialister och ansvarig upphandlare bidrar till att kraven och verifieringen, kvalitetssäkras och dokumenteras. För detta arbete använder Lejonfastigheter ett upphandlingsverktyg där kraven hanteras och kontrolleras innan tilldelning. Övergripande ansvar för upphandling, granskning samt de styrande dokument som omfattar sociala kriterier ligger hos hållbarhetschefen.

Ansvarskod för mänskliga rättigheter

Vid alla upphandlingar över 100 000 kronor måste varje anbudsgivare bekräfta att de efterlever Lejonfastigheters ansvarskod för leverantörer innan de går vidare i en kvalificering. Ansvarskoden är ett rutindokument där vi bland annat ställer krav som rör barnarbete, tvångsarbete samt

övriga sociala kriterier. Kraven bygger på FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, FN:s Global Compact, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, FN:s konvention mot korruption och FN:s barnkonvention. Ansvarskoden innehåller även information kring vad som händer om avvikelser skulle framkomma samt ger Lejonfastigheter rätt att utföra revisioner för att säkerställa efterlevnad.

Fördjupad kvalitetskontroll

En del i kvalificeringen vid upphandlingar är en fördjupad kvalitetskontroll, något som Lejonfastigheter genomför i utvalda fall. Det innebär att kontakt tas med anbudsgivaren innan tilldelning varvid anbudsgivaren ombeds att skicka in beskrivningar och verifikat på områden som exempelvis kompetensutveckling och avvikelshantering.

Egen riskbedömning

För att identifiera risker i Lejonfastigheters egen värdekedja skickar vi ut en självskattningsenkät till de leverantörer som har signerat vår ansvarskod. Analysen och resultatet från enkäten används i vår årliga revisionsplan. Andra aspekter som vägs in i riskbedömningen är ordervärde, komplexitet, avtalsområde och erfarenhet från tidigare år.

Kontroller på byggarbetsplatsen

Lejonfastigheter genomför årligen flera platskontroller och revisioner på Lejonfastigheters byggarbetsplatser, både på individ och bolagsnivå. Det

Konkreta insatser 2024

- Under året har fem KMA-revisioner genomförts samt nio oannonserade arbetsplatskontroller. Samtliga revisioner har initialt påvisat avvikelser och handlingsplaner har därför upprättats för att åtgärda dessa. Detta har sedan följts upp och verifierats.
- Vi har även genomfört två ansvarskodsrevisioner under året.



dagliga revisionsarbetet leds av vår KMA-specialist som även genomför de faktiska revisionerna tillsammans med chef för Hållbarhet Inköp och Kommunikation. För att säkerställa kvaliteten och objektiviteten i kontrollerna har Lejonfastigheter upphandlade avtal med konsulter, samt har medlemskap i organisationer, som bistår med specialistkompetens. Varje revision eller platskontroll utifrån kontraktsskrav genomförs därmed via tredjepart i samarbete med Lejonfastigheters representanter.

Tillgänglig information

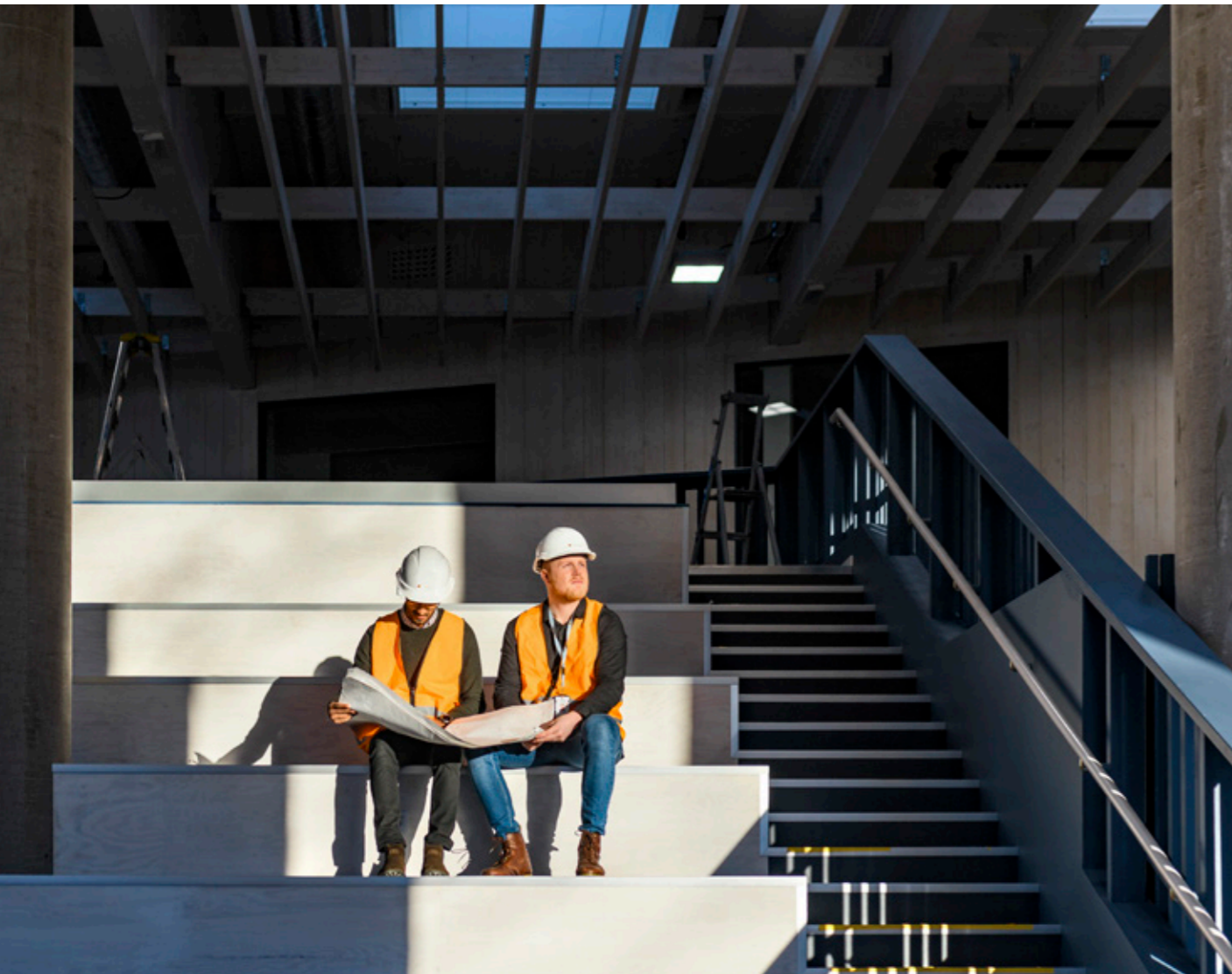
Lejonfastigheters hållbarhetsarbete i leverantörskedjan kommuniceras via vår hemsida samt i vår års- och hållbarhetsredovisning.

Styrning

Lejonfastigheter har flera styrande dokument som hanterar sociala kriterier i leverantörskedjan. Vilka dokument som används beror på typ av upphandling och typ av avtal. Det finns antingen ett hållbarhetsprogram eller en KMA-kravbilaga inkluderad, med krav kring områden som arbetsmiljö, riskhantering, stress, diskriminering etc. När vi handlar upp entreprenader kravställer vi även kring arbetslivskriminalitet, som människoexploatering och lönedumpning. Dessa krav arbetas in i upphandlingsdokument och

följer modellen från föreningen Rättvist Byggande – för en sund konkurrens i byggbranschen. Enligt Lejonfastigheters arbetssätt ska ansvarskod ingå i samtliga avtal med ett ordervärde över 100 000 kronor. I vår kvalificering måste man som leverantör svara på frågor gällande sociala kriterier så som deltagande i kriminell organisation, korruption, barnarbete och andra former av människohandel. Vi granskar leverantörernas svar och har de svarat nej på någon fråga klarar de inte granskningen utan diskvalificeras. Den här typen av screening genomför vi i 100 procent av våra offentliga upphandlingar.





Resultat

Granskning av nya leverantörer

GRI 414-1 andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier

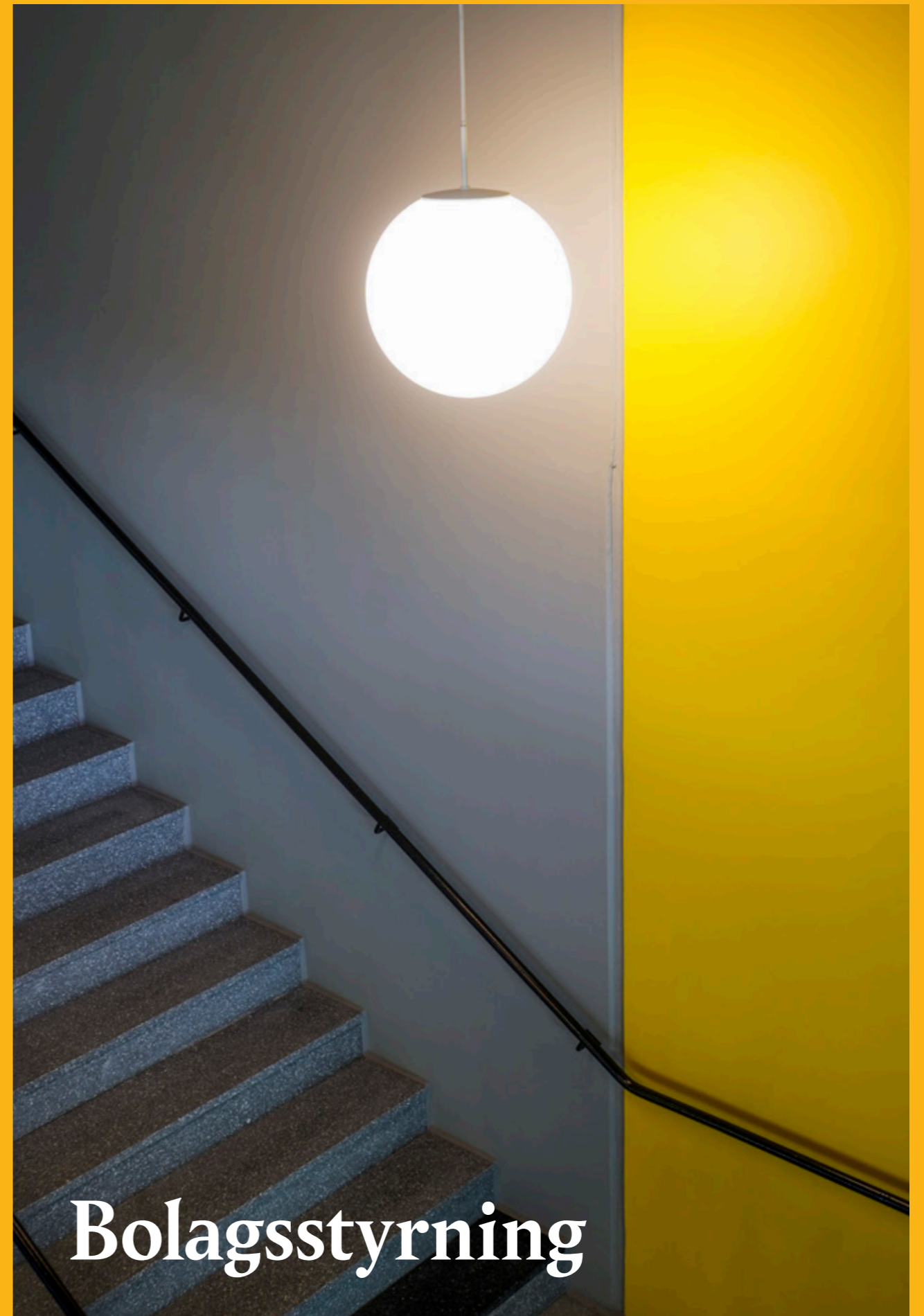
Under 2024 har ytterligare fem nya leverantörer kvalificerats och utvärderats enligt kriterier för KMA, vilket är 63 procent av Lejonfastigheters nya leverantörer under 2024.

Vid Lejonfastigheters sex revisioner under 2024 har 13 avvikelser från arbetsmiljökrav identifierats. Revisionerna har resulterat i både åtgärdskrav samt krav på förtydliganden kring hur avvikelserna ska hanteras tillfredsställande framöver för samtliga leverantörer. Detta arbete har följts upp av tredjepartsrevisor och KMA-specialist i samverkan med ansvariga avtalsparter. Samtliga avvikelser som

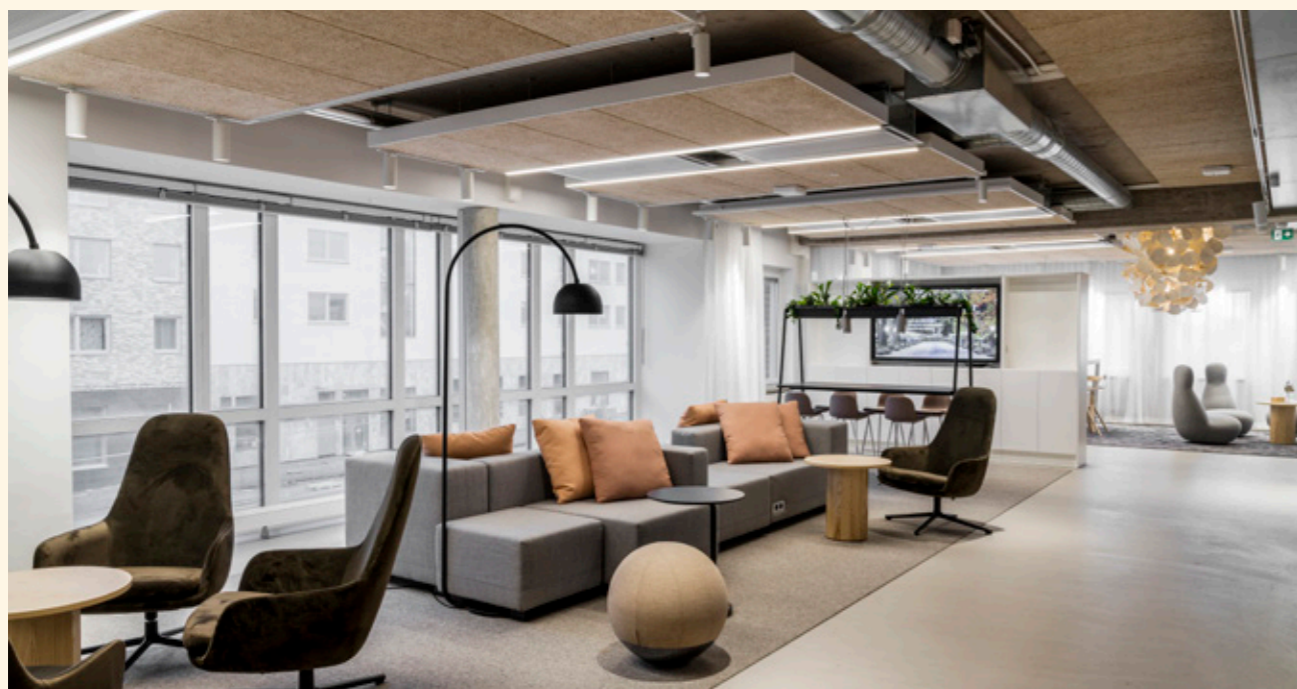
har kunnat hanteras har åtgärdats. Vid avvikelser som inte har kunnat hanteras har Lejonfastigheter krävt att bättre rutiner ska presenteras till nästa uppdrag så att efterlevnaden säkerställts för att godkänna revisionen. Inga affärsrelationer har avslutats under året till följd av negativa sociala effekter.

Rapporteringens omfattning och avgränsning

Lejonfastigheters granskningsområde avgränsar sig till Linköpings kommun avseende barnarbete samt tvångsarbete. Dessa områden är väsentliga för oss och granskning sker på individnivå på våra byggarbetsplatser. Avgränsning avseende sociala kriterier hos våra leverantörer omfattar de granskningar och kravställningar vi har genomfört under 2024 gällande våra leverantörsavtal och pågående entreprenader.



Bolagsstyrning



Dialog, transparens och ansvar

Lejonfastigheter bedriver en verksamhet som är viktig för vår stad och som representerar stort värde för medborgarna. Det är därför av största vikt att vår bolagsstyrning präglas av dialog, transparens och ansvarstagande, och att styrelse och ledning står enade bakom vårt uppdrag, våra värderingar och vår vision.



Beslutande organ

GRI 2-9 Styrningsstruktur och sammansättning

Bolagsstämma

Lejonfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman, som fattar beslut om:

- fastställande av resultaträkning och balansräkning,
- dispositioner av bolagets vinst eller förlust,
- ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och för Vd,
- val av styrelseledamöter som är utsedda av kommunfullmäktige, val av revisor.

Lejonfastigheters styrelse

GRI 2-10 Nominering och urval av högsta styrelseorgan

Lejonfastigheters styrelse består av elva styrelseledamöter utsedda av Linköpings kommunfullmäktige. Utöver dessa är en personalrepresentant utan rösträtt utsedd. Representationen i styrelsen speglar kommunfullmäktiges parti politiska sammansättning. Bolagets styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige i Linköpings kommun. Mandatperioden för styrelseledamöterna är fyra år och sträcker sig från första årsstämman efter genomförd kommunalval till årsstämman efter nästkommande kommunalval. Samtliga styrelseledamöter är verkställande och inga ersättare finns.

Styrelse 2024

GRI 2-11 Ordförande för det högsta styrelseorganet

Lejonfastigheters nuvarande styrelse tillträdde i samband med årsstämman maj 2023.

Styrelseordförande Stefan Bogren avgick från sitt uppdrag 2024-12-01. Ny ordförande är från och med den 1 december 2024 Peter Vestberg.



PETER VESTBERG (M)
Styrelseordförande
Född: 1951
Övriga styrelseuppdrag: Inga



LARS-OVE GUSTAVSSON (LL)
Vice ordförande
Född: 1950
Övriga styrelseuppdrag: Inga



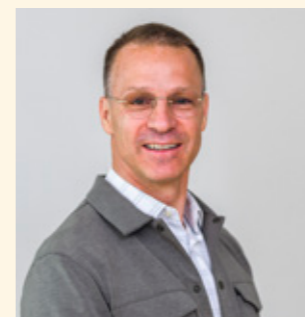
ASTRID BRISSMAN (M)
Styrelseledamot
Född: 1956
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Ung Företagsamhet Östergötland Styrelseordförande Qlean Scandinavian Styrelseordförande valberedning NyföretagarCentrum Styrelseledamot Stadsmissionen



GÖRAN CANNERVIK (L)
Styrelseledamot
Född: 1963
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Södra Lund Ekonomi AB Styrelseledamot Södra Lund 7:8 AB Styrelseledamot Cannerviks i Linköping AB



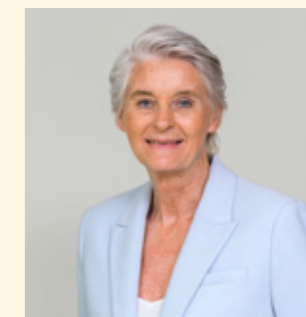
CHRIS DAHLQVIST (SD)
Styrelseledamot
Född: 1995
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande SD Linköping Styrelseledamot Stadshus AB



MICHAEL HELBER (LL)
Styrelseledamot
Född: 1970
Övriga styrelseuppdrag: Inga



SONNY HÅROLD (S)
Styrelseledamot
Född: 1972
Övriga styrelseuppdrag: Inga



BIRGITTA LARSSON (S)
Styrelseledamot
Född: 1955
Övriga styrelseuppdrag: Inga



MARCUS LJUNGQVIST (C)
Styrelseledamot
Född: 1971
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Centerpartiet Linköping Styrelseordförande Stenholmen koncernen



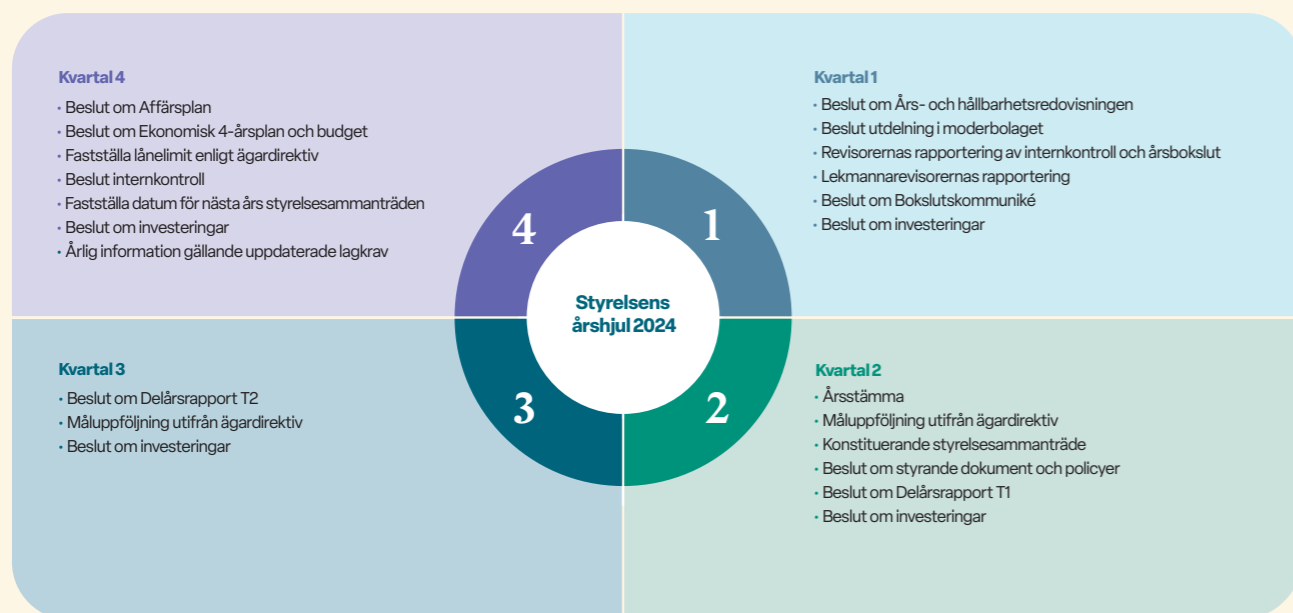
ANDERS SYDBOM (M)
Styrelseledamot
Född: 1969
Övriga styrelseuppdrag: Inga



SUSANNE WALLBERG (S)
Styrelseledamot
Född: 1962
Övriga styrelseuppdrag: Westmans-werneska stiftelsen för Gamla Linköping



JOAKIM DANIELSSON
Personalrepresentant
Född: 1981
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Ryttargården Fastighet Linköping AB



Styrelsearbete verksamhetsåret 2024

- Under året har styrelsen löpande informerats och utbildats inom CSR (Corporate Sustainability Reporting Directive). En extra utbildningsinsats skedde även i december då en utbildning genomfördes digitalt.
- Styrelsen äger och beslutar om Affärsplanen. Vd med stöd av Ledningsgrupp ansvarar för upprättande och förankring av affärsplanen. Den genomförda dubbla väsentlighetsanalysen som genomförts har integrerats in i affärsplan. Det tillvägagångssättet hjälper oss att få en helhetsbild och stöttar oss i arbetet att sätta strategier, utvärdera risker och prioritera insatser. Affärsplanen har löpande under året tagits upp i styrelsen, med olika fördjupningar och inriktningar. Beslut, budget och slutlig affärsplan togs vid styrelsemötet i november.
- I samband med styrelsedagarna i maj genomfördes studiebesök på Lejonfastigheters egna fastigheter.
- Den 1 december tillträdde ny styrelseordförande Peter Vestberg. Vestberg har introducerats i bolaget via Lejonfastigheters Vd samt avgående styrelseordförande. Vestberg har även genomgått utbildning via Styrelseakademien.
- Styrelsen har under året genomfört en utvärdering via extern part, Styrelseakademien. Utvärderingen 2024 har genomförts både via en digital enkät samt en fördjupad utvärdering som har skett via personliga intervjuer.
- Styrelsen utser två personer till "styrelsens internkontrollanter", som har uppdraget att övervaka att den interna kontrollen fungerar och är tillräcklig. Inför varje styrelsemöte får representanterna rapport från utförda granskningar, status på arbetet med CSR samt information och fördjupad kunskap inom ett önskat område. Under 2024 har fördjupning av den interna kontrollen skett bland annat inom områdena Investeringsprojekt, CSR, underhållsplanering, säkerhet och kompetensförsörjning. I november beslutade styrelsen om ny internkontrollplan för 2025. Planen baseras på de risker som identifierats samt den statusmätning gällande den interna kontrollen som genomförts i chefsgruppen. Planen är uppställd och anpassad utifrån resultat från väsentlighetsanalys som är integrerad i vår affärsplan.

Styrelsens ansvar och uppdrag

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt för den finansiella rapporteringen. Styrelsen beslutar även om affärsplanen och bolagets strategi, de fastställer ekonomiska, miljömässiga och sociala mål och fokusområden för att uppnå dessa, samt ansvarar för att inrätta effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och enligt en av styrelsen fastställd arbetsordning, som reglerar beslutsordning, arbetsfördelning mellan styrelsen och Vd samt mötesordning.

Styrelsen bedömer fortlöpande bolagets ekonomiska situation. Utöver finansiell ställning och utveckling behandlas frågor som årsbokslut, delårsrapporter, affärsplan med budget samt investeringsbeslut. Styrelsens arbete följer också det årshjul över fokusområden och aktiviteter som fastställts i affärsplanen. Måluppföljning sker tertialvis.

Intern kontroll

Styrelsen utser två internkontrollanter som övervakar att den interna kontrollen fungerar och är tillräcklig. Kontrollanternas arbete utgår från en fastställd internkontrollplan som baseras på de mest väsentliga frågorna utifrån bolagets riskanalys och som har en stående agenda-punkt vid varje styrelsemöte.

Kommunfullmäktiges ansvar och styrning

GRI 2-12 Det högsta styrelseorganets roll att övervaka hanteringen av organisationens effekter/påverkan

Linköpings Stadshus AB är moderbolag i Stadshuskoncernen och ägs i sin helhet av Linköpings kommun. Bolaget ska övergripande samordna de kommunala bolagens verksamheter genom att äga och förvalta aktier och andelar i kommunala företag inom Linköpings kommun. Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten så som det är beskrivet i bolagsordningen.

En gång per år deltar vi i en enskild ägardialog med Stadshus AB. Ägardialogen berör bland annat uppföljning av ägardirektivet, översiktlig ekonomisk status och verksamheten nu och på lång sikt.

Linköpings kommun har också en löpande uppsikt över bolagens utveckling och resultat. Detta sker genom att kommunfullmäktige beslutar om bolagsordningar och särskilda ägardirektiv. Dessa syftar till att utgöra tillräckligt underlag för att bolagens verksamhet skall kunna ha en affärsmässig inriktning inom ramen för rådande kommunalrättsliga bestämmelser. Kommunfullmäktige utser ledamöterna till Lejonfastigheters styrelse samt sju lekmannarevisorer som bland annat granskar Lejonfastigheters ändamålsenlighet, internkontroll och ekonomiska resultat.

Linköpings kommun har ambitionen att vara ledande när det gäller miljö och klimatarbete. Något som också tydliggörs i Lejonfastigheters ägardirektiv och innebär bland annat att bolaget ska:

- använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto nollväxthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner.
- aktivt bidra till ökad produktion av grön och hållbar el för att stödja kommunkoncernens mål att producera lika mycket som förbrukas inom kommunens gränser.
- bygga och hyra in i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer.
- aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.
- anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna.

Revision

För att granska kommunstyrelsen och nämndernas kontroll och uppföljning av de kommunala bolagen har Linköpings kommun sju förtroendevalda revisorer, som även fungerar som lekmannarevisorer för bolagen. Mer information hittar du på kommunens hemsida.

Revisionen ska verka för att:

- företagets redovisning är rättvisande
- den interna kontrollen är tillräcklig
- verksamheten håller hög effektivitet.

Vid sidan om den ekonomiska revisionen granskar lekmannarevisorererna att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt utifrån uppdraget. Auktoriserad revision och lekmannarevision summerar sina iakttagelser i revisionsberättelsen och granskningsrapporten i årsredovisningen. En översiktlig granskning genomfördes av Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning 2024.



Från vänster: Stående: Helena Almroth (HR-chef), Jacob Andersson (chef verksamhetsutveckling & IT), Christina Holgersson (Vd-assistent), Gunilla Dahlqvist Jonsson (ekonomi- och finanschef), Erik Styrenius (fastighetschef) Sittande: Maria Widfeldt (chef hållbarhet, inköp & kommunikation), Micael Antamo (Vd)

Ledning och ansvarsfördelning

GRI 2-13 Delegering av ansvar för hantering av effekter/påverkan

Verkställande direktör

Lejonfastigheters Vd ska tillse att strategiska mål följs upp och rapporteras till styrelsen. Inom ramen för sin behörighet har Vd rätt att delegera beslut till annan befattningshavare inom bolaget. Gällande hantering av effekter på arbetsmiljö, miljö och ekonomi är det delegerat till respektive chef. Sett till hanteringen av effekter på miljön, ekonomin och arbetsmiljön står Vd som ytterst ansvarig. Det är bolagets styrelse som tillsätter eller avsätter Vd.

Ledningsgrupp

Lejonfastigheters ledningsgrupp ska leda, styra och driva företaget framåt samt skapa förutsättningar för att uppfylla ägarens krav, skapa kundnytta och nå våra gemensamma mål. Den ska även fungera rådgivande för att stödja Vd att fatta välgrundade, bolagsövergripande beslut. Ledningsgruppen har möten var-

annan vecka och företagsgemensamma frågor av vikt rapporteras därefter ut till verksamheten genom enhetlig och tydlig kommunikation. I Lejonfastigheters ledningsgrupp ingår Vd, ekonomi- och finanschef, fastighetschef, chef för verksamhetsutveckling & IT (inhyrd), HR-chef, chef för hållbarhet, inköp och kommunikation samt Vd-assistent. Gruppen utnämns och sammansätts av Vd.

Chefer

Cheferna är viktiga ambassadörer när det gäller såväl utveckling och anpassning av Lejonfastigheters uppdrag, som kultur och värdegrund. Som regel samlas cheferna tre heldagar per år. Syftet är att säkerställa den operativa styrningen och ledningen av företagets funktioner och enheter. Dels utifrån Lejonfastigheters uppdrag, dels utifrån den fastställda affärsplanen samt de prioriteringar som beslutats. De bidrar

även till samsyn kring frågor kopplade till ekonomi och budget, prognoser och uppföljning. Utöver detta hanteras samordning av organisation och kompetensutveckling samt övriga personal- och arbetsmiljöfrågor. Det handlar bland annat om att genomföra arbeten enligt Lejonfastigheters årshjul, med medarbetarsamtal och löneprocesser, samt att på ett enhetligt och tydligt sätt sköta kommunikationen med samtliga funktioner och enheter.

Chefsgrupp Fastighet

Chefsgrupp fastighet består av fastighetschef, förvaltningschef, projektchef, teknik och underhållschef samt driftchef. Gruppen samordnar resurser och arbete mellan enheter inom fastighet och hållbarhet, fattar operativa beslut, godkänner utredningar och ansvarar för implementering av strategidokument inom fastighetsområdet.



Övriga punkter gällande bolagsstyrning

Uppföljning hållbarhet

GRI 2-14 Det högsta styrelseorganets roll inom hållbarhetsredovisning

I en omvärld som än mer utvecklas och förändras måste Lejonfastigheter vara flexibla och samtidigt säkerställa att vi möter ägarens krav och kan uppfylla vårt uppdrag. I vår affärsplan, som beslutas av styrelsen, fastställs såväl bolagets strategiska mål som fokusområden. Utifrån dessa prioriterar vi vilka verksamhetsutvecklingsprojekt, processförbättringar och aktiviteter vi ska genomföra på kort och lång sikt för att uppnå de strategiska målen och ytterst vår vision. Vd ansvarar för att bolagets utvecklingsarbete och resultat rapporteras till styrelsen, som i sin tur följer upp de strategiska målen tertialvis.

Intressekonflikt

GRI 2-15 Intressekonflikt

Vid samtliga styrelsemöten finns alltid punkten "Jäv för dagens möte" med på dagordningen. På så sätt minskar vi risken för att intressekonflikter uppstår. Om fall av jäv skulle anmälas under mötet, kommer notering tas till protokollet och den personanmälan berör deltar inte i beslut om vidtagande av åtgärd.

Kritiska problem

GRI 2-16 Kommunikation av kritiska problem

Vd har ansvar för att informera styrelsen vid eventuella kritiska händelser. Under 2024 har inga kritiska problem av sådan art som krävt rapportering till styrelsen förekommit.

Kollektiv kunskap

GRI 2-17 Kollektiv kunskap hos det högsta styrelseorganet

Styrelsen äger och beslutar om Affärsplanen. Vd med stöd av Ledningsgrupp ansvarar för upprättande och förankring av affärsplanen. Den genomförda dubbla väsentlighetsanalysen som genomförts har integrerats in i affärsplan. Det tillvägagångssättet hjälper oss att få en helhetsbild och stöttar oss i arbetet att sätta strategier, utvärdera risker och prioritera insatser. Affärsplan har löpande under året tagits upp i styrelsen, med olika fördjupningar och inriktning. Beslut budget och slutlig affärsplan togs vid styrelsemötet i november.

Utvärdering styrelse

GRI 2-18 Utvärdering av högsta styrelseorganets prestation

Under året har styrelsen genomfört en utvärdering via en extern part, Styrelseakademien. Lejonfastigheter AB bedömer att styrelsens och den verkställande direktörens arbete har utförts väl under 2024. Utvärderingen har skett via en digital enkät samt fördjupade personliga intervjuer med styrelsen. Resultatet visade på att styrelsearbetet fungerar på ett mycket bra sätt. Det finns ett stort förtroende för ordförande och Vd. Formalia kring styrelsearbetet fungerar mycket bra och utvärderingen visar överlag ett mycket bra resultat.



Styrelsens ersättning

2-19 Ersättnings/lönepolicyer och 2-20 Process för att fastställa ersättning

Kommunfullmäktige beslutar om ersättning till styrelsen. Ersättningsreglerna gäller från och med årsskiftet närmast efter val till kommunfullmäktige, tills nytt beslut fattas. För bolagsstyrelser gäller ersättningsreglerna från ordinarie årsstämma närmast efter val till kommunfullmäktige, fram till nästa ordinarie årsstämma. Ersättningsgraden baseras inte på hur befattningshavare relaterar till styrelsens mål och prestationer. Mer detaljerad beskrivning om styrelsens ersättning och löner återfinns på kommunens hemsida, Regler för ekonomiska ersättningar till förtroendevalda 2023–2026.

Antaget av: Kommunfullmäktige 2022-06-14 § 253

Senast reviderat: Kommunfullmäktige 2023-02-28 § 47

Giltighetstid: Aktuell mandatperiod 2023–2026

Årsredovisning 2024



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 konkurrens kraftiga hyror.

Lejonfastigheter AB tidigare vilande dotterbolag, Castoris AB (556739-9901), har likviderats under 2024.

Samhällsfastigheter är vår specialitet.

Lejonfastigheter äger, utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter där tiotusentals Linköpingsbor vistas och arbetar varje dag. Vi ägs av Linköpings Stadshus AB och vårt uppdrag fokuserar på fastigheter för skola, omsorg, sport, kultur och andra former av samhällsservice – till exempel räddningstjänst och bibliotek. Sammanlagt äger vi totalt 250 fastigheter som innefattar ungefär 1000 hus, vilka skapar värde för de kommunala verksamheterna och invånarna runt om i Linköping.

Vi möter tillväxten tillsammans. När verksamheternas behov förändras anpassar vi våra fastigheter, hyr in lösningar från andra fastighetsägare eller ser till att det byggs nytt. På så sätt utvecklar vi Linköping och bidrar till att det finns plats för alla i takt med att vår kommun växer. Våra fastigheter är kärnan i vårt uppdrag men viktigast är människorna som vistas i dem varje dag. Det är för deras skull vi tar ansvar för Linköpings viktigaste hus.

Vår superkraft: Fastigheter som bidrar till samhällsnytta. Hos Lejonfastigheter finns alla specialistkompetenser som behövs för att långsiktigt säkra tillgången på hållbara och ändamålsenliga fastigheter – från det strategiska arbetet med lokalförslagsplaner till anpassningar av befintliga fastigheter och produktion

av nya. Vårt samhällsviktiga uppdrag engagerar alla våra nästan 100 medarbetare och präglar vår företagskultur. Med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet arbetar vi för att uppnå vår vision: att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet.

Verksamheten 2024

Med fallande inflation och räntenivåer ser Lejonfastigheter positivt på årets ekonomiska utveckling, trots att 2024 varit ett ekonomiskt mer utmanande år än tidigare. Vid årets början stod Lejonfastigheter väl rustat att hantera utmaningar och prövningar tillsammans med Linköpings kommun. Det nära samarbetet med kommunen har fortsatt och stärkts, och Lejonfastigheter har arbetat fokuserat med framtagning och kvalitetssäkring av lokalförslagsplanerna. Stor vikt har lagts vid att lösa omställningar och anpassa lokaler till andra användningsområden utifrån förändrade behov, samt behålla den låga vakansgraden. Vissa försäljningar av tomställda lokaler och lägenheter har genomförts samt ett förvärv av en fastighet som passar i bolagets befintliga bestånd samt kommunens behov.

Under årets sista månad har även två större fastigheter avyttrats till Linköpings kommun, Kungsbergsskolan 2 samt Innerstaden 1:11. Försäljningarna är ett strategiskt steg för kommunens fortsatta utveckling av Tinnerbäcksområdet med dess nya simhall, utebassänger och kommande badsjö. Inför badsäsongen 2025 har bolaget för kommunens räkning utfört markarbeten för kommande barnpooler och en splash-park. Lejonfastigheter ska utöver byggnationer på fastigheten även riva den gamla simhallen under 2025.

Lejonfastigheter har under året arbetat för att flytta det tomställda ridhuset i

stadsdelen Ånestad. Ridhuset kommer att återmonteras på en av bolagets fastigheter i stadsdelen Hackefors och här kommer återbruksmaterial att förvaras till dess det kan återanvändas. Detta är ett projekt i linje med Lejonfastigheters klimatarbete och beräknas bli färdigställt under våren 2025.

Arbetet för att implementera regelverket för CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) har pågått för fullt, och kommer att fortgå tills första rapporteringsåret 2025, och säkerligen längre än så. Lejonfastigheter implementerar CSRD som en del i affärsplanarbetet och en del i företagets ledning och styrning, vilket kommer att medföra en ökad tydlighet. Bolaget har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa sina väsentliga frågor. Nu knyts allt samman – allt från affärsplanens strategier, mål och fokusområden till enskilda funktioner och processers mål och aktiviteter kommer att hänga samman.

Under hösten 2023 togs beslut att Lejonfastigheter ska tillämpa internbank för sin finansiering och under 2024 har det gemensamma arbetssättet utvecklats vidare tillsammans med kommunen och systerbolagen. Samarbete och samverkan är nyckelord för Lejonfastigheter, då även det gemensamma arbetet med systerbolagen Stångåstaden och Sankt Kors fördjupas för att motverka arbetslivskriminalitet.

Under årets början har Lejonfastigheter firat 30-årsjubileum. Företaget registrerades i januari 1994 och har under 30 år axlat sitt samhällsuppdrag, att ansvara för Linköpings viktigaste hus. Detta har firats och uppmärksammats på flera sätt inom bolaget tillsammans med kunder och intressenter.

Linköpings nya simhall Tinnerbäcksbadet, som Lejonfastigheter byggt och

numer förvaltar, har fyllt ett år och har under sina första tolv månader haft över 500 000 besökare.

Lejonfastigheter har deltagit i Linköpings Draknäste - en unik arena där modiga innovatörer förevisar sina hållbara idéer för Linköpingsdrakarna; Sankt Kors AB, RISE, AB Stångåstaden, Tekniska verken i Linköping AB och Lejonfastigheter. Målet med Draknästet är att bidra till de mindre företagets utveckling och till en mer hållbar värld för alla!

Riksantikvarieämbetet har beslutat om utmärkning av Linghallen, även kallad Dansens hus, med ”Blue Shield” enligt 1954 års Haagkonvention. Genom utmärkningen förs egendomen upp på listan över länets viktigaste kultur-egendomar. Linghallen byggdes på 1880-talet för att läroverkets elever skulle kunna motionera ståndsmässigt.

I händelse av en allvarlig samhällsstörning måste Linköpings kommun kunna fortsätta servera 25 000 portioner mat dagligen till förskolor, skolor och äldreomsorg. För att möta kommunens behov har Lejonfastigheter byggt storkökslokaler för tillagning av frystorkad mat, som en del av kommunens beredskap.

Den sjunde november signerades det lokala medborgarlöftet för stadsdelen Skäggetorp. Medborgarlöftet har tagits fram tillsammans av Linköpings kommun, Lejonfastigheter och 15 andra lokala aktörer. Tillsammans ska alla arbeta för ett tryggare och säkrare område, där det långsiktiga målet är att Skäggetorp inte längre ska klassas som ett särskilt utsatt område.

Årets resultat

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 137 (63) miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med cirka 5 procent, vilket främst förklaras

av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal. Bolaget har även mera intäkter från förvaltningsavtal jämfört med tidigare år. Lejonfastigheter har sålt åtta fastigheter under året med ett positivt resultat om 45 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer ökar då flera tjänster ingår i våra avtal. Kostnader för el, fjärrvärme och vatten har ökat med knappt 7 miljoner kronor, jämfört med motsvarande period föregående år.

Kostnaden för planerat underhåll är 7 miljoner lägre främst beroende på att bolaget har utfört större underhållsåtgärder under 2024 jämfört med 2023, som klassificeras som investeringar och därför belastar balansräkningen i stället för resultaträkningen. Lejonfastigheter har bokfört förgäveskostnader på grund av avbrutna projekt samt hyresförluster där vår kund har frånträtt hyresavtal i för tid med 37 (8) miljoner kronor.

Vid marknadsvärderingen av fastigheterna per den 31 december 2024 har bolaget gjort nedskrivning på Vidingsjö skola med 19 miljoner kronor. Lejonfastigheter har även kunnat reversera nedskrivningar från 2023 med 11 miljoner kronor, vilket ger en nettokostnad på 8 miljoner kronor för 2024.

Finansnettot är 3 miljoner kronor lägre än 2023 års utfall för samma period, på grund av sänkta räntenivåer 2024.

Investeringar

Under Under året fortlöper investeringsprojekten enligt plan, och både större nybyggnationsprojekt och renoverings- och ombyggnadsprojekt har färdigställts. Bland annat är uppförandet av nya Vasahallen i stadsdelen Vasastaden klart och Vasa Arena invigdes under våren. Byggnaden ger plats åt två sporthallar, anpassade

för truggymnastik och parasport, och här vistas skol- och föreningsverksamhet. Huset inrymmer även matsal för elever i omkringliggande skolor.

Nybyggnationerna av gruppboendena Nässelröret i Harvestad och Fåläsa utanför Vikingstad står klara. Gruppboendena har uppförts som identiska byggnader med sex boendeplatser i varje hus och är belägna i naturnära villaområden.

Ombyggnationen och renoveringen av Vreta kloster skola, med en anrik historia och högt kulturhistoriskt värde, har färdigställts. Den äldsta skolbyggnaden uppfördes redan i början av 1900-talet och all ombyggnation och renovering har skett med fokus på att återbruka och återskapa vissa tidsenliga detaljer, såsom foder, lister och fönsterbänkar. Här möter en modern skola allmogedetaljer från förr.

Den efterlängtdade om- och tillbyggnationen av Blästadskolan stod klar under december, och skolans elever ser även fram emot förändringar av utemiljön som kommer att färdigställas under första halvan av 2025.

Även renoverings- och ombyggnadsprojekt fortlöper, såsom den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan som väntas färdigställas under 2025. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik. Även den stora ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, fortskrider för att stå klar när Linköpings kommuns Socialförvaltning och Integrations- och arbetsmarknadsförvaltning flyttar in under 2025. I den omfattande renoveringen läggs stort fokus på återbruk av diverse byggmaterial. Projektets återbruksinventering har resulterat i att bland annat takarmaturer, marmorgolv och hela 600 fönster kommer att sparas och återbrukas.

En stor om- och tillbyggnation sker även på Rosendalsskolan i stadsdelen Skäggetorp, där stor vikt läggs på förbättrad skolmiljö. Här investeras även i okrossbart glas i fönster, så kallat Hammerglass, samt en ny limträstomme, så kallad KL-trä, för minskad klimatpåverkan.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, pågår sedan tidig vår 2024. Här bygger Lejonfastigheter en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinets verksamhet som väntas stå klar för invigning under 2025.

Uppföranden av två stora vårdboenden är i sin linda. Dessa kommer att vara belägna i stadsdelarna Berga och Harvestad, och bli hem åt 90 respektive 80 personer med behov av omsorg. I och med en åldrande befolkning är detta en stor satsning för att möta det växande behovet av omsorg i kommunen.

Projektet för byggnation av den stora multihallen, belägen i stadsdelen Stångebro, har också fortsatt under året. Här ska en byggnad innehållande tre fullstora sporthallar med varierande läktarkapaciteter upp till tvåtusen personer uppföras. Under 2024 har arbetet främst fokuserats till detaljplaneskede med förväntan om lagakraftvunnen detaljplan under första kvartalet 2025.

I investeringsvolymen om 536 (874) miljoner kronor ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

Finansiering

Linköpings kommun har från 2024 infört arbetssättet interbank vilket innebär central kapitalanskaffning och vidareförmedling

av interna lån till Lejonfastigheter via interna skuldebrev. Lånen från Kommunen avser i huvudsak kommunens upplåning genom Kommuninvest, obligationer och certifikat som vidareutlånas till Lejonfastigheter. Upplåningen sker i Linköpings kommuns namn och genomförs och administreras av Kommunen och Lejonfastigheter i samråd. Lejonfastigheter äger frågan kring typ av kapitalanskaffning, löptid och villkor samt ränteriskhantering. Denna förändring kommer innebära lägre räntekostnader för bolaget då Linköpings kommun som lånepart lånar till lägre marginaler än Lejonfastigheter och med lägre risk.

I maj 2024 tog Linköpings kommun tillsammans med Lejonfastigheter AB, Tekniska Verken AB samt AB Stångåstaden fram ett nytt Hållbart ramverk för gröna och hållbara investeringar. Under våren har de gemensamma låneprogrammen såsom Certifikatprogram, MTN-program och Hållbart ramverk omarbetats för att bättre passa in i den nya strukturen med kommunens som lånepart och vidareutlåning till bolagen. All nybyggnation byggs och certifieras enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad silver. Detta blir en förutsättning då Linköpings kommun tar upp gröna lån, som vidareförmedlas till Lejonfastigheter.

Då Lejonfastigheters skulder består av interna reverser utställda av kommunen behöver bolaget inte längre ha en rating av kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's varvid denna drogs tillbaka 12 december 2024.

De räntebärande skulderna 31 december 2024 uppgick till 4 540 (4 290) miljoner kronor, varav 2 563 (1 950) miljoner kronor var interna reverser med kort löptid och 1 977 (2 340) miljoner kronor var interna reverser med lång löptid (över 1 år).

Linköpings kommun säkerställer Lejonfastigheters låneförfall för

kommande år så egna lånelöften är ej längre nödvändiga för bolaget, vilka har avvecklats under året.

Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 8,9 (9,9) år, med ett genomsnitt på 2,8 (2,9) år. Finansnettot, uppgick till 120 (123) miljoner kronor. Den genomsnittliga låneräntan inklusive avgiftspåslag uppgick vid årsskiftet till 2,45 (2,67) procent. Marknadsvärdet på derivat uppgår till ett positivt belopp om 39 (5) miljoner kronor. Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad del av avtalade kreditfaciliteter uppgick till 1 593 (1 384) miljoner kronor.

Sammanfattning av finansåret 2024 i omvärlden

Året 2023 avslutades med en kraftig nedgång i marknadsräntorna och stigande förväntningar om kommande räntesänkningar under 2024 från ECB, FED och Riksbanken. Både FED och ECB lämnade dock styrräntorna oförändrad i början av året. FED meddelade att räntetoppen sannolikt är nådd och om ekonomin utvecklar sig någorlunda i linje med förväntningarna är det troligt att de börja lätta på penningpolitiken under året. ECB meddelade att det var för tidigt att sänka räntorna men diskuterade eventuella sänkningar med början till sommaren.

Riksbanken meddelade den 1 februari att styrräntan lämnas oförändrad på 4,0 procent med motiveringen att inflationen är fortsatt hög och att det finns risk för bakslag. Men risken för att inflationen biter sig fast på för höga nivåer har minskat och att det därför kan bli troligt med en sänkning tidigare än vad prognosen i december indikerat. Det kvarstår osäkerhet kring de svenska hushållens konsumtion och sparande. Även utvecklingen på arbetsmarknaden är osäker och en mer utdragen lågkonjunktur skulle kunna leda till större anpassningar bland hushåll och företag.

I maj valde Riksbanken att sänka räntan med 25 punkter till 3,75 procent, den första sänkningen sedan februari 2016. Inflationen fortsätter att närma sig målet och konjunkturen är fortsatt svag. Prognosen som lämnas pekar på var att ytterligare sänkningar var planerade om inflationsutsikterna kvarstod. Tillväxten i världen är i otakt där USA fortsätter att gå starkt medan Europa och Sverige upplever en svagare ekonomisk utveckling och en snabbare fallande inflation.

Under hösten nämner Riksbanken för första gången att inflationen kan utvecklas under inflationsmålet beroende av den svaga konjunkturen. Riksbanken sänker räntan med 0,25 procentenheter i september och följer upp detta med ytterligare sänkning om 50 punkter i november. Detta för att fortsätta ge stöd åt hushållen och företagen i ett försök att stärka konjunkturen..

2024 avslutades med mycket rörelser på räntemarknaden och stigande räntor, främst drivet från USA. Orsaken var Donald Trumps seger i det amerikanska presidentvalet och hot om höga handeltullar mot omvärlden. Detta i kombination med skattesänkningar fick marknaden att åter styra fokus mot risk för stigande priser och inflation.

Riksbanken valde trots detta att sänka styrräntan ytterligare i december med 25 baspunkter till 2,25 procent. Detta för att ge stöd åt den fortsatt svaga konjunkturen. Huvudprognosen är att det kan komma en sänkning till under första halvåret 2025 men att styrräntan förväntas stanna på 2,25 procent året ut. Totalt har styrräntan sänkts med 1,75 procentenheter under 2024 och Riksbanken vill nog avvakta effekten av dessa snabba och relativt många sänkningar innan man tar nästa steg. Samtidigt vänder samtliga

aktörer på de finansiella marknaderna sina blickar västerut för att se vad President Trump kommer att prioritera av sina utfästelser och på vilka nivåer.

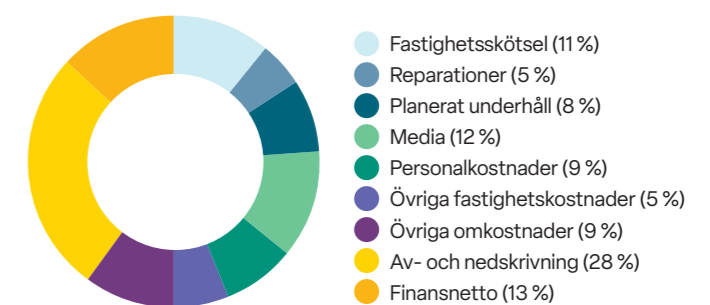
Finansiering och hantering av finansiella risker

Lejonfastigheter har en omfattande finansieringsverksamhet. De finansiella riskerna, främst uttryckt i möjligheten att anskaffa nödvändigt kapital, förefaller vara fortsatt låga, nu ännu lägre med ägaren som långgivare. Även potentiella ränteförändringar kommer att påverka företaget i mindre utsträckning, med anledning av företagets effektiva hantering av ränterisk.

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. Företagets vikti-

gaste finansiella risker är refinansierings- och ränterisk. Ränterisken hanteras genom att följa en räntebindningsstrategi som ger en låg räntekostnad i förhållande till risk, med beaktande av företagets verksamhets risk och finansiella styrka. Lejonfastigheter följer redovisningsreglerna enligt regelverket K3, vilket bland annat innefattar 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.

Fördelning av alla kostnader exklusive kostnader för inhyrda lokaler



Framtida utveckling

Under 2025 har Lejonfastigheter fortsatt fokus på lokalförsörjning och Linköpings kommuns önskemål och behov. Lejonfastigheter bygger sin organisation för att bli mer agil, tvärfunktionell och kundorienterad.

Lejonfastigheters nära samarbete och samverkan med kommunen fortsätter och fördjupas, och bolaget kommer under det kommande året att lägga stort fokus på att hjälpa kommunen att definiera sina lokalbehov. När tider och förutsättningar förändras gäller det som alltid att tänka kreativt och framåt. De utmaningar bolaget möter idag, i form av bland annat lokalomställningar, Linköpings demografi med vikande elevunderlag och ökat behov av vård- och omsorgsplatser, kräver såväl nya arbetssätt som en omstrukturering av verksamheten. För Lejonfastigheter blir lokalförsörjningsplanen och dess kopplingar till Linköpings kommuns budget alltmer viktig. Genom förstärkning av lokalförsörjningsarbetet, utökat samarbete och bättre koordinering av arbetsuppgifter, internt och externt, är målet att framtidssäkra Lejonfastigheters organisation och verksamhet. Både för bolagets skull och framför allt Linköpings kommun.

För 2025 beräknas investeringsvolymen till cirka 860 miljoner kronor, jämfört med 2024 års 536 miljoner kronor. I 2025 års höga investeringsbelopp ingår bland annat om- till- och nybyggnationer i projekt på vårdboenden i Harvestad och Berga, Kommunhuset, multihallen på Stångebrofältet samt Rosendalsskolan med många flera.

Arbetet med de stora investeringsprojekten för vårdboenden i Harvestad och Berga kommer att fortskrida med första spadtag under årets tidiga månader. Även projektet för byggnation av den stora multihallen fortsätter och laga kraftvunnen detaljplan väntas under första kvartalet 2025. Lejonfastigheter kommer att köpa fastigheten för projektet genom bolagsförvärv och därefter genomföra upphandling för fas 1 i byggnationen.

Under året går arbetet med de eventuellt kommande projekten för vårdboenden i Lingham samt stadsdelen Djurgården vidare. Utöver dessa boenden utvärderas även ytterligare alternativ av lokaliseringar för nya vårdboenden. Flitens lampa lyser i fastighetsutveckling- och investeringsprojekten, och så även för underhållsåtgärder i bolagets fastigheter. Underhållsnivån håller en jämn nivå och Lejonfastigheters arbete fortsätter

Förfallostruktur 2024

	Tillgänglig Mkr	Utnyttjad Mkr	Bindnings-tid år	Andel %
Kortfristiga lån	2 000	1 600	1	34
- varav certifikatprogram	2 000	1 600	1	34
Långsiktiga faciliteter	3 840	2 940	2,8	66
- varav obligationer	1 690	1 690	2,2	29
- varav reverslån	1 250	1 250	0,6	21
- varav övrigt	900	-	-	16
Totalt	5 840	4 540	1,2	100

att prioritera långsiktiga, hållbara och kostnadseffektiva åtgärder.

Fokus kommer även att läggas på utbyggnad av kommunens trygghetspunkter. Arbetet inleddes under föregående år, men intensifieras och kommer att inrymma cirka femton olika lokaliseringar. För dessa trygghetspunkter ska Lejonfastigheter lösa reservkraft och nödvatten. Utbyggnad av trygghetspunkter är en kommunal prioritering och omfattar punkter runt om i hela kommunen, både stadsnära och perifert.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är en het fråga för de allra flesta medelstora och stora bolag, och inte minst för Lejonfastigheter. Arbetet för att implementera regelverket pågår för fullt, och kommer att fortgå under första rapporteringsåret, 2025. Lejonfastigheter implementerar CSRD som en del i affärsplanearbetet och en del i företagets ledning

och styrning, vilket kommer att medföra en ökad tydlighet. En dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa väsentliga frågor har genomförts och nu knyts allt samman – allt från affärsplanens strategier, mål och fokusområden till enskilda funktioner och processers mål och aktiviteter kommer att hänga samman. Bolaget kommer även samverka med systerbolagen och kommunen för att gemensamt kunna följa och förhålla sig till CSRD från 2025. En del av CSRD utgörs av klassificeringssystemet Taxonomiförordningen och arbetet med att implementera rapporteringsmodellen kommer

att intensifieras under 2025, med målet att påvisa att Lejonfastigheters verksamheter är miljömässigt hållbara.

2025 blir året då ett nytt fastighetssystem driftsätts. Stora resurser läggs på bland annat informationshantering, utformning och testning. Ett nytt fastighetssystem ger förutsättningar för kvalitetssäkrad information och i slutändan väl underhållna fastigheter och förbättrad kundleverans.

För Lejonfastigheter kommer 2025 att innefatta fortsättning och fördjupning av sitt arbete med lokalförsörjning för kom-

munens verksamheter, och för alla som bor och verkar här. Bolagets organisation ska omformas samtidigt som vi bygger några av de största och mest komplexa hus vi hittills uppfört. Med en god framtidstro står vi trygga i vetskapen om att vi kan hantera kommande utmaningar. Lejonfastigheter har en stabil ekonomi, bra relation till sina kunder, tydliga strategier och medarbetare som brinner för vårt viktiga samhällsuppdrag. Det är vår superkraft.

Flerårsöversikt

Ekonomisk utveckling i sammandrag

Ekonomisk utveckling	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter (Mkr)	1 495	1 396	1 327	1 202	828
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	137	63	99	109	127
Investeringar (Mkr)	536	874	416	502	582
Balansomslutning (Mkr)	6 743	6 385	5 693	5 440	5 073
Medelantal anställda (st)	86	89	90	85	79
Soliditet (%)	18	18	19	19	19
Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering (%)	45	46	49	51	49
Avkastning på eget kapital (%)	11,6	5,6	9,3	10,9	14,0
Avkastning på totalt kapital (%)	5,6	4,4	2,7	3,1	3,7
Direktavkastning (%)	10,9	10,2	9,8	10,1	10,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässig (ggr)	2,7	2,5	7,5	7,2	7,1



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (redovisat i kronor):	
Balanserat resultat	458 144 343
Årets resultat	105 158 548
Kronor	563 302 891
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas (268 813 kr per aktie)	53 762 544
i ny räkning överföres	509 540 347
Summa	563 302 891

Koncernbidrag och utdelning kommer att regleras 2025-04-29.

Utdelningsbetingat koncernbidrag ska, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnas till moderbolaget, Linköpings Stadshus AB med 44 000 000 kronor. Samtidigt ska 67 711 012 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	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Hysesintäkter	3	1 368 269	1 309 614
Övriga rörelseintäkter		126 266	86 794
Rörelsens intäkter		1 494 535	1 396 408
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2,3	-891 434	-869 730
Personalkostnader	4	-81 153	-79 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-261 593	-252 764
Övriga rörelsekostnader		-3 689	-8 133
Rörelsens kostnader		-1 237 869	-1 210 488
Rörelseresultat	5	256 666	185 920
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	111 950	81 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-232 036	-204 836
Finansiella poster		-120 086	-123 068
Resultat efter finansiella poster		136 580	62 852
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
	8	-2 749	57 353
Resultat före skatt		133 831	120 205
Skatt på årets resultat	9	-28 672	-27 519
Årets resultat		105 159	92 686



Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 020 421	4 785 749
Inventarier, verktyg och installationer	11	560 828	530 184
Pågående nyanläggningar	12	426 192	542 367
Summa materiella anläggningstillgångar		6 007 441	5 858 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	-	100
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	22 075	24 000
Andra långfristiga fordringar	15	378	182
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 453	24 282
Summa anläggningstillgångar		6 029 894	5 882 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 429	28 613
Hysesfordringar		817	1 317
Fordringar hos koncernföretag		36 900	87 132
Skattefordran		-	694
Övriga fordringar	16	565 829	299 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	88 807	85 271
Summa kortfristiga fordringar		712 782	502 726
<i>Kassa och bank</i>	26	23	15
Summa omsättningstillgångar		712 805	502 741
SUMMA TILLGÅNGAR		6 742 699	6 385 323

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (200 aktier)		200 000	200 000
Reservfond		133 284	133 284
Summa bundet eget kapital		333 284	333 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		458 144	469 419
Årets resultat		105 159	92 686
Summa fritt eget kapital		563 303	562 105
Summa eget kapital		896 587	895 389
<i>Obeskattade reserver</i>	18		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		370 844	344 384
Summa obeskattade reserver		370 844	344 384
<i>Avsättningar</i>	19		
Avsättningar för uppskjuten skatt		265 232	236 564
Övriga avsättningar		470	418
Summa avsättningar		265 702	236 982
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	20	-	1 089 840
Övriga skulder kreditinstitut	21	-	1 250 000
Övriga räntebärande skulder	20,21	1 977 000	-
Summa långfristiga skulder		1 977 000	2 339 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		146 748	168 793
Obligationslån	20	-	400 000
Övriga skulder kreditinstitut	21,22	-	1 550 000
Övriga räntebärande skulder	20,21,22	2 562 840	-
Skulder till koncernföretag		11 767	8 672
Skatteskulder		1 082	-
Övriga skulder		36 604	25 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	473 525	415 649
Summa kortfristiga skulder		3 232 566	2 568 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 742 699	6 385 323



Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	200 000	133 284	414 901	79 198	827 383
Överföring resultat föregående år			79 198	-79 198	
Lämnad utdelning			-24 693		-24 693
Fusionsresultat			13		13
Årets resultat				92 686	92 686
Utgående balans 2023-12-31	200 000	133 284	469 419	92 686	895 389
Överföring resultat föregående år			92 686	-92 686	
Lämnad utdelning			-103 972		-103 972
Fusionsresultat 2023			11		11
Årets resultat				105 159	105 159
Utgående balans 2024-12-31	200 000	133 284	458 144	105 159	896 587

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		256 666	185 920
Just. för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar	10,11,12	261 593	252 764
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar		-41 030	7 711
		477 229	446 395
Erhållen ränta		111 925	81 746
Erlagd ränta		-234 924	-186 974
Betald inkomstskatt		30 444	36 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		384 674	377 599
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		48 575	-79 212
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-39 042	132 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		394 207	430 570
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-536 324	-873 612
Likvidation av dotterbolag		100	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		168 374	470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-367 850	-873 142
Finansieringsverksamheten			
Förändring i låneskulder		250 000	476 840
Förändring av skuld till moderföretaget		86 947	-7 900
Utbetald utdelning		-103 972	-24 693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		232 975	444 247
Årets kassaflöde		259 332	1675
Likvida medel vid årets början	26	233 970	232 295
Likvida medel vid årets slut	26	493 302	233 970

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Koncern tillhörighet

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.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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. Hysesintäkter från egna fastigheter uppgår till 964 (910) miljoner kronor och hysesintäkter från inhyrda fastigheter uppgår till 406 (400) miljoner kronor.

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 riskerna 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, bilsättningar, 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.

Som likvida medel klassificerar företaget förutom kassamedel, även disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andel i kommunens koncernkonto.

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 netto redovisas 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 lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	
Stomme, fasad	33–100 år
Yttertak, fönster, ledningssystem	20–50 år
Övrigt	10–20 år
Markanläggningar	20–45 år
Markinventarier	5–20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3–20 år

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.

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.

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.

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

Företaget 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 motpartsrisiker förknippade med handel av derivatinstrument.

Utestående derivat uppgår till 2 625 (3 565) miljoner kronor och utgörs av ränteswappar. Förfallotidpunkter för dessa sträcker sig mellan år 2025 och 2033 med en genomsnittlig löptid om cirka 3,7 (3,8) år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 0,13 procent och 2,87 procent. Rörlig ränta enligt underliggande låneavtal ligger vid bokslutstillfället mellan 2,54 procent och 3,05 procent.

De räntebärande skulderna uppgick till 4 540 (4 290) miljoner kronor, varav

2 563 (1 950) miljoner kronor var interna reverser med kort löptid och 1 977 (2 340) miljoner kronor var interna reverser med lång löptid (över 1 år). Nominellt belopp upptagna derivat (ränteswappar) är 2 625 (3 565) miljoner kronor. Marknadsvärdet för de finansiella instrumenten uppgick 2024-12-31 till ett värde på 39 (5) 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. Kassaflödes-säkringar 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 resultat-

räkningen under det räkenskapsår som ändringarna görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

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.

Fusion

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex. att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

Avrundning och valuta

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. Samtliga belopp i föreliggande årsredovisning redovisas i svenska kronor om inte något annat anges.

Not 2 Arvode till revisorer

	2024	2023
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-191	-183
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-612	-508
Skatterådgivning	-44	-78
	-847	-769
<i>Lekmannarevisorer</i>		
Granskningsuppdrag	-93	-90
	-93	-90

Not 3 Operationell leasing Leasegivare

Nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter vilka redovisas som operationella leasingavtal.

Årets intäktsförda leasingavgifter uppgår till 1 373 361 (1 303 130) kkr.

Hyreskontrakten består i huvudsak av uthyrning av lokaler till Linköpings kommun i syfte att bedriva offentlig verksamhet. 5 (5) 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 23 990 (22 265) kkr.

	2024-12-31	2023-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom 1 år	1 333 951	1 303 872
Senare än 1 år men inom 5 år	3 443 391	3 020 763
Senare än 5 år	4 189 047	2 585 501
	8 966 389	6 910 136

Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 405 777 (400 188) 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 19 812 (18 475) kkr.

Företaget har under året även hyreskostnader för bilar och IT-utrustning om 1 613 (1 901) kkr.

Leasetagare (inhyrda)

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 år	359 155	369 136
Förfaller 2–5 år	753 865	789 504
Förfaller >5år	238 145	283 212
	1 351 165	1 441 852



Not 4 Anställda och personalkostnader

Ledande befattningshavares ersättningar

	2024	2023
Styrelsens ordförande Stefan Bogren	-142	-96
Styrelsens ordförande Peter Vestberg	-13	-
Styrelsens ordförande Torbjörn Nibelius	-	-75
Styrelsens vice ordförande Lars-Ove Gustavsson	-94	-57
Styrelsens vice ordförande Anders Williamsson	-	-49
Styrelseledamot Gunilla Almesåker	-	-10
Styrelseledamot Astrid Brissman	-27	-18
Styrelseledamot Göran Cannervik	-54	-30
Styrelseledamot Chris Dahlqvist	-28	-23
Styrelseledamot Hani Ezzo	-	-13
Styrelseledamot Thorleif Gustavsson	-	-9
Styrelseledamot Michael Helber	-34	-27
Styrelseledamot Sonny Härold	-59	-39
Styrelseledamot Joakim Hörsing	-	-8
Styrelseledamot Bogdan Klimowicz	-	-13
Styrelseledamot Birgitta Larsson	-29	-17
Styrelseledamot Marcus Ljungqvist	-42	-31
Styrelseledamot Anders Monemar	-	-11
Styrelseledamot Anders Sydbom	-28	-24
Styrelseledamot Susanne Wallberg	-39	-26
Styrelseledamot Kim Öhman	-	-8
Vd	-1488	-1451
Andra ledande befattningshavare	-4 628*	-5 345
	-6 705	-7 380

Inget tantiem utgick till gruppens styrelse och Vd.

*Ledningsgruppen bestod av 7 personer 2023 och 6 personer samt en inhyrd resurs under 2024.

Avtal om bilförmån

Under året har Vd uppburit bilförmåner uppgående 93 (85) kkr.

Avtal om pension

Vd har en alternativ ITP med en premie som motsvarar 30 procent (30 procent) av lön. Vd har ingen avtalad pensionsålder.

Avtal om avgångsvederlag

Bolagets uppsägningstid gentemot Vd är nio månader.

Medeltalet anställda

	2024	2023
Antal anställda kvinnor	50	52
Antal anställda män	36	37
	86	89
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	4	5
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	2	2
	6*	7
Antal kvinnor i styrelsen	3	3
Antal män i styrelsen	8	8
	11	11

Pensions- och övriga sociala kostnader

	2024	2023
Pensionskostnader för styrelse och Vd	-535	-523
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 100	-5 371
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-18 277	-17 941
	-24 912	-23 835

Löner och andra ersättningar

	2024	2023
Styrelse och Vd	-2 080	-2 040
Övriga anställda	-50 881	-50 228
	-52 961	-52 268

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	21%	20%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1%	1%

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	-	700
Ränteintäkter, övriga	111 950	81 068
	111 950	81 768

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-232 036	-204 836
	-232 036	-204 836

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-44 000	-44 002
Erhållet koncernbidrag	67 711	130 947
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-26 460	-29 592
	-2 749	57 353

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-5	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-28 667	-27 519
Summa redovisad skatt	-28 672	-27 519

Genomsnittlig effektiv skattesats 21,4% 22,9%

Redovisat resultat före skatt 133 831 120 205

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% -27 569 -24 762

Skatteeffekt av

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader -2 017 -2 332

Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader 158 154

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter 57 22

Skatteeffekt av skillnad mellan försäljningspris och marknadsvärde -5 665 -

Skatteeffekt av skillnad plan- och räkenskapsenliga avskrivningar 6 369 -601

Skatt hänförligt till tidigare års resultat -5 -

Redovisad skatt -28 672 -27 519

Effektiv skattesats 21,4% 22,9%

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 581 455	6 998 541
Årets anskaffningar	16 218	-
Färdigställda projekt	488 462	244 132
Genom fusion	-	407 515
Försäljningar	-147 793	-639
Utrangeringar	-18 808	-68 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 919 534	7 581 455

Ingående avskrivningar	-2 784 780	-2 675 165
Genom fusion	-	-4 463
Försäljningar	69 139	639
Utrangeringar	15 754	60 358
Årets avskrivningar	-180 526	-166 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 880 413	-2 784 780

Ingående nedskrivningar	-10 926	-
Återföring nedskrivningar	10 926	-
Årets nedskrivningar	-18 700	-10 926
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 700	-10 926

Utgående redovisat värde	5 020 421	4 785 749
---------------------------------	------------------	------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	5 888 744	5 681 753
Verkligt värde	11 241 600	10 876 700

Beräkning av redovisat värde

Fastigheternas övervärde är marknadsvärdet med avdrag för redovisat värde. I det redovisade värdet ingår byggnader och mark enligt not 10, byggnadsinventarier, installationer och förbättringsutgifter på annans fastighet (del av not 11) samt pågående projekt (del av not 12).

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 4,30 (4,35) till cirka 8,25 (10,00) procent beroende på bland annat läge, ålder, standard och användningssätt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på nivån 6,32 (6,33) procent.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 406 379	1 368 552
Årets anskaffningar	132	-
Färdigställda projekt	124 836	76 843
Genom fusion	-	51
Försäljningar	-41 390	-94
Utrangeringar	-7 426	-38 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 482 531	1 406 379

Ingående avskrivningar	-876 195	-843 614
Genom fusion	-	-3
Försäljningar	21 028	69
Utrangeringar	6 757	38 576
Årets avskrivningar	-73 293	-71 223

Utgående ackumulerade avskrivningar	-921 703	-876 195
Utgående redovisat värde	560 828	530 184

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	542 367	397 296
Årets nedlagda kostnader	536 193	466 046
Färdigställda projekt	-629 516	-320 975
Årets försäljningar	-22 852	-
Utgående redovisat värde	426 192	542 367

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Inköp Mali ya simba AB	-	127 962
Fusion Mali ya simba AB	-	-127 962
Likvidation Castoris	-100	-
Utgående redovisat värde	-	100

Not 14 Andelar i bostadsrättsföreningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 000	24 000
Försäljningar	-1 925	-
Utgående redovisat värde	22 075	24 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182	768
Ianspråktagen värdeförändring	814	22
Pensionsutbetalningar	-618	-608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378	182
Utgående redovisat värde	378	182

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto ¹	493 279	233 955
Övriga fordringar	72 550	65 744
Utgående redovisat värde	565 829	299 699

¹ 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 miljoner kronor. Per balansdagen 2024-12-31 och 2023-12-31 var krediten outnyttjad.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	76 443	74 581
Förutbetalda försäkringspremier	7 645	7 524
Övriga poster	4 719	3 166
Utgående redovisat värde	88 807	85 271

Not 18 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade överavskrivningar</i>		
Byggnader och mark	16 913	19 804
Maskiner och inventarier	353 931	324 580
Utgående redovisat värde	370 844	344 384

**Not 19 Avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Utvidgat reparationsavdrag	64 318	60 284
Skillnad mellan planenliga och räkenskapsenliga avskrivningar	115 927	100 355
Aktiverat underhåll	80 322	65 089
Avsättningar för pensioner	-97	-86
Genom fusion	4 761	10 922
Utgående redovisat värde	265 231	236 564
Övriga avsättningar		
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	418	1 147
Ianspråktagande värdeförändring	660	22
Pensionsutbetalningar	-618	-608
Löneskatt på pensionsutbetalningar	-150	-148
Löneskatt på värdeförändring	160	5
Utgående redovisat värde	470	418

Not 20 Obligationslån, lång- och kortfristiga

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen	-	400 000
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	-	1 089 840
Utgående redovisat värde	-	1 489 840

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut och övriga räntebärande skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen		
Certifikat	-	1 550 000
	-	1 550 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Kommuninvest	-	1 250 000
Total	-	2 800 000

Övriga räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	2 562 840	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 977 000	-
Total	4 539 840	-

Linköpings kommun har från 2024 infört arbetssättet intermbank vilket innebär central kapitalanskaffning och vidareförmedling av interna lån till Lejonfastigheter via interna skuldebrev.

Lånen från Kommunen avser i huvudsak kommunens upplåning genom Kommuninvest (1 250 000 kkr), obligationer (1 689 840 kkr) och certifikat (1 600 000 kkr) som vidareutlånas till Lejonfastigheter.

Not 22 Derivatinstrument

	2024-12-31	2023-12-31
Kontraktens verkliga värden:		
Ränteswappar	38 888	44 182
Räntevalutaswappar	-	-39 514
Utgående redovisat värde	38 888	4 668

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	20 184	23 071
Förutbetalda hyresintäkter	403 158	363 056
Upplupna projektkostnader	13 326	7 443
Övriga upplupna kostnader	36 857	22 079
Utgående redovisat värde	473 525	415 649

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsägd kapitalförsäkring för eget pensionsåtagande	196	182
Utgående redovisat värde	196	182

Not 25 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantifond Fastigo	1 059	1 034
Pensionsåtagande som inte tagits upp i balansräkningen	-	790
Utgående redovisat värde	1 059	1 824

Not 26 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto ¹	493 279	233 954
Kassa och bank	23	15
Utgående redovisat värde	493 302	233 969

¹ 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 miljoner kronor. Per balansdagen 2024-12-31 och 2023-12-31 var krediten outnyttjad och koncernkontot redovisas under övriga fordringar.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	458 144 343
Årets resultat	105 158 548
Kronor	563 302 891

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas (268 813 kr per aktie)	53 762 544
i ny räkning överförs	509 540 347
Summa	563 302 891

Beloppen anges i kronor.

Not 28 Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Namnteckningar

Styrelse och verkställande direktör försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningsed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att uppgifterna överensstämmer med faktiska förhållanden. Styrelse och verkställande direktör avger härmed även Lejonfastigheters hållbarhetsredovisning för verksamhetsår 2024. Hållbarhetsredovisningen beskriver Lejonfastigheters hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI Standards, Core).

Linköping den 24 februari 2025


Peter Vestberg
Ordförande


Lars-Ove Gustavsson
Vice ordförande


Astrid Brissman
Styrelseledamot


Göran Cannervik
Styrelseledamot


Chris Dahlqvist
Styrelseledamot


Michael Helber
Styrelseledamot


Sonny Härold
Styrelseledamot


Birgitta Larsson
Styrelseledamot

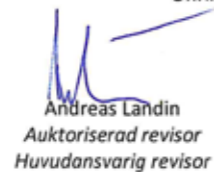

Marcus Ljungqvist
Styrelseledamot


Anders Sydbom
Styrelseledamot


Susanne Wallberg
Styrelseledamot


Micael Antamo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Landin
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor


Karin Gustavsson
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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 99-122 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 2024 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 revisionsed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lejonfastigheter AB (publ) enligt god revisionsed 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 1-98 samt 128-156. 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 uppger, 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 revisionsed 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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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.

KK



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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 28 februari 2025

Öhrtings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Landin
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor


Karin Gustavsson
Auktoriserad revisor



Revisors rapport över översiktlig granskning av Företaget Lejonfastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Lejonfastigheter AB (publ), organisationsnummer 556477-7851

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Lejonfastigheter AB (publ) att översiktligt granska Lejonfastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 41 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 41.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 132 i 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 historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) 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 FAR:s 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 ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Lejonfastigheter AB (publ) enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och 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 granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, 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 våra uttalanden nedan.

Uttalanden


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 28/2 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Landin
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor


Karin Gustavsson
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i Lejonfastigheter AB
Organisationsnummer 556477-7851

Granskningsrapport för Lejonfastigheter AB år 2024

Vi, av fullmäktige i Linköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Lejonfastigheter AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorena.

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

Lekmannarevisorer ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräckligt.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred 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 25 februari 2025.

Eva Lindblad

Rutger Starwing

Gunnel Öman Genneback

Erik Söderberg

Jacob Cervall

Dick Svensson

Elisabeth Jern

Sammanfattande värdeutlåtande

Lejonfastigheter AB har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att bedöma marknadsvärdet av bolagets samtliga fastigheter vid värdetidpunkten 2024-12-31. 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 237 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 4,3 till cirka 8,25 % beroende på läge, ålder, standard och användningssätt med mera. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på nivån 6,32 %.

Värdeförändringarna sedan föregående årsskifte som avser investeringar i specifika fastigheter samt köp kan avrundas till sammanlagt + 428 000 000 kr. Värdeförändring som beror på försäljningar uppgår till - 287 000 000 kr. Värdeförändring som beror på förändrade inflationsantaganden och kommande index uppgår till - 50 000 000 kr. Värdeförändring kopplade till förändrade avkastningskrav uppgår till 208 000 000 kr. Värdeförändringar som beror på förändringar i hyresavtalen uppgår till 66 000 000 kr. Den sammanlagda värdeförändringen uppgår därmed till + 365 000 000 kr. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet tillhörigt Lejonfastigheter AB uppgår vid värdetidpunkten 2024-12-31 till:

**Elva miljarder tvåhundrafyrtioen miljoner sexhundra tusen kronor
[11.241.600.000 kr]**

Stockholm den 22 januari 2025
Forum Fastighetsekonomi AB

Helena Edberg
Civilökonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA





Övrig information

GRI-index

Generella standardupplysningar GRI 2 Generella standardupplysningar

Upplysning	Beskrivning	Sida	Anledning till utelämnande	Förklaring
Organisation och rapporteringspraxis				
2-1	Organisationsdetaljer	41		
2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	41		
2-3	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	41		
2-4	Ändring av information			
2-5	Extern revision	124–127		
Aktiviteter och arbetare				
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	14, 17		
2-7	Anställda	29		
2-8	Medarbetare som inte är anställda	29		
Styrning				
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	92		
2-10	Nominering och urval av högsta styrelseorgan	92		
2-11	Ordförande för det högsta styrelseorganet	92		
2-12	Det högsta styrelseorganets roll att övervaka hanteringen av organisationens effekter/påverkan	95		
2-13	Delegering av ansvar för hantering av effekter/påverkan	98		
2-14	Det högsta styrelseorganets roll inom hållbarhetsredovisning	97		
2-15	Intressekonflikt	97		
2-16	Kommunikation av kritiska problem	97		
2-17	Kollektiv kunskap hos det högsta styrelseorganet	97		
2-18	Utvärdering av högsta styrelseorganets prestation	97		
2-19	Ersättnings/lönepolicyer	97		
2-20	Process för att fastställa ersättning/löner	97		
2-21	Årlig total ersättningsgrad	29		
Strategi, policyer och praxis				
2-22	Uttalande om hållbar utvecklingsstrategi	7		
2-23	Policyåtaganden	42–43		
2-24	Integrering av policyåtaganden	42–43		
2-25	Processer för att åtgärda negativa effekter	44		
2-26	Mekanismer för att söka råd och lyfta funderingar	45		
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	49		
2-28	Medlemskap branschföreningar	27		
Intressentengagemang				
2-29	Inställning och förhållningssätt till intressentengagemang	26		
2-30	Kollektivavtal	29		

Väsentliga hållbarhetsfrågor (GRI standard)

Upplysning	Beskrivning	Sida	Anledning till utelämnande	Förklaring
GRI 3: Väsentliga hållbarhetsfrågor				
3-1	Process för att fastställa väsentliga hållbarhetsfrågor	37		
3-2	Lista över väsentliga hållbarhetsfrågor	36		
Ekonomi				
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	46–47		
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	107–109		
201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar	46	Otillgänglig eller ofullständig information	Lejonfastigheter har ännu inte genomfört en ekonomisk analys av de klimatanpassningsåtgärder som planeras att vidtas. Därför kan vi inte redovisa de ekonomiska konsekvenserna av de klimatanpassningsåtgärder som vidtagits. Arbetet med att särskilja klimatanpassningsåtgärder från övriga projekt genom särskilda aktivitetsnummer har påbörjats under 2024.
GRI 205: Anti-korruption 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	48–49		
205-1	Verksamhet som har riskbedömts gällande korruption	49	Otillgänglig eller ofullständig information	Vi kan inte kontrollera samtliga av våra nuvarande leverantörer, då vi 1) har väldigt många leverantörsavtal och 2) vi har inte tillräckligt med resurser för att kunna utföra en sådan omfattande leverantörskontroll.
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	48		
205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	49		
Miljö				
GRI 301: Material 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	52–53		
301-1	Materialanvändning i vikt	54		
301-2	Användning av återvunnet material	54		
301-3	Återanvändning och återvinning av produkter	55	Otillgänglig eller ofullständig information	Vi saknar information om den procentuella andelen återbrukat material av vår totala materialanvändning.
GRI 302: Energi 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	56–59		
302-1	Energianvändning inom organisationen	58		
302-2	Energianvändning utanför organisationen	58		
302-3	Energiintensitet	59		
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	60–61		
303-5	Vattenförbrukning	61	Ej tillämpligt	Vi har tagit del av en analys av vattenstressande områden i Linköpings kommun som visade att inga fastigheter ligger i anslutning till områden med vattenstress varpå indikator b inte redovisas.



Upplysning	Beskrivning	Sida	Anledning till utelämnande	Förklaring
GRI 304: Biologisk mångfald 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	62–63		
304-1	Verksamhetsställen som ägs, hyrs eller förvaltas, i eller i anslutning till, skyddade områden samt områden med rik biologisk mångfald utanför skyddade områden.		Inte applicerbart	Lejonfastigheter har ett begränsat antal fastigheter i dessa lägen där möjligheten att påverka dessa områden är begränsad.
304-2	Betydande påverkan av aktiviteter, produkter och tjänster på den biologiska mångfalden		Inte applicerbart	Byggnation och exploatering av mark anses ha en betydande risk för negativ påverkan på den biologiska mångfalden och ekosystem. Denna indikator bedöms dock inte vara applicerbar på Lejonfastigheters verksamhet eftersom vi genomför ytterst få nybyggnationer varje år. Vid nybyggnation och markexploatering är kraven på bevarande och/eller främjande av fridlysta eller rödlistade arter höga i Linköpings kommun, med hänvisning till exempelvis kommunala naturvårdsprogram, riktlinjer för ekosystemtjänster, PBL och Miljöbyggnad.
GRI 305: Utsläpp till luft 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	64–69, 142, 140–145		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	136, 140–145		
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	136, 140–145		
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	137–145		
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	67		
GRI 306: Avfallshantering 2020				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	70–71, 73		
306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	70		
306-2	Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	70–71		
306-3	Genererat avfall	71		
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	74–75		
308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	75		
308-2	Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	74		
Egen indikator: Miljöcertifierade byggnader				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	24, 52–73		
Egen indikator	Miljöcertifierade byggnader	24, 52–73		
Social				
GRI 401: Anställning 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor		Ej tillämpligt	Vi mäter, följer upp och analyserar vår personalomsättning och nyanställning som en del i vårt arbete med arbetsrelaterad hälsa och säkerhet. Därför redovisas 401-1 Nyanställning och personalomsättning under GRI 403. Vi gör avsteg från redovisning av 401 Anställning 3-3 enligt GRI eftersom detta område explicit inte är en väsentlig fråga för oss, utan där personalomsättning och nyanställning är en del i ett större sammanhang och vårt arbete med arbetsrelaterad hälsa och säkerhet.
401-1	Nyanställning och personalomsättning	29		

Upplysning	Beskrivning	Sida	Anledning till utelämnande	Förklaring
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	76–81		
403-1	Styrningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	79		
403-2	Identifiering av faror, riskbedömning och incidenter	77		
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	78		
403-4	Anställdas delaktighet, samråd och kommunikation kring arbetsmiljö och säkerhet	79		
403-5	Utbildning av anställda kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	78–79		
403-6	Främjande av anställdas hälsa	78		
403-7	Förebyggande och begränsning av arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	77		
403-8	Anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet i arbetet	81		
403-9	Arbetsrelaterade skador	81	Otillgänglig eller ofullständig information	b) v. Antalet arbetade timmar: Vi har inget system som stödjer möjligheten att redovisa totala antalet arbetade timmar, varken för medarbetare eller annan personal såsom konsulter. Information om antal heltids- respektive deltidsanställda finns på sid. 13. Under 2024 påbörjade vi arbetet med vår dubbla väsentlighetsanalys, arbetet kommer fortsätta under 2025. Om detta blir en väsentlig fråga för Lejonfastigheter kommer nödvändiga åtgärder vidtas för att besvara upplysningen.
403-10	Arbetsrelaterade hälsoproblem	81	Otillgänglig eller ofullständig information	Systemstöd för detta saknas för inhyrd personal, konsulter och leverantörer. Under 2024 påbörjade vi arbetet med vår dubbla väsentlighetsanalys, arbetet kommer fortsätta under 2025. Om detta blir en väsentlig fråga för Lejonfastigheter kommer nödvändiga åtgärder vidtas för att besvara upplysningen.
GRI 404: Utbildning och kompetensutveckling 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	82–83		
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	83		
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	84–85		
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	85		
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	88–90		
414-1	Andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	90		
Egen indikator: Trygghet och säkerhet i och omkring våra fastigheter				
3-3	Hantering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	86–87		
Egen indikator	Trygghet och säkert i och omkring våra fastigheter	86–87		



Klimatbokslut

305-1, 2 och 3 a-e

Redovisning av resultat av klimatpåverkan år 2019 till 2024 angivet i koldioxidekvivalenter samt redovisning av emissionsfaktorer, analys av utfall och källa till emissionsfaktorerna.

Basår [ton CO ₂ e]	2019	2023	2024	Emissionsfaktor	Kommentar/ analys av utfall	Källa
SCOPE 1						
RME	2,2	1,0	1,4	2019–2024: 18 g CO ₂ e/kWh		Energifabriken. 2023. Ecobrånslä- Svensk RME. Hämtad [23-12-13] För utsläpp WTW: Energimyndigheten "Drivmedel 2021". För utsläpp TTW: Naturvårdsverket "värmevärden och emissionsfaktorer" samt DEFRA "conversion factors 2021". För biogena utsläpp: DEFRA "conversion factors 2021"
Köldmedie-läckage	-	123,5	74,2	R410A: 1725 kg CO ₂ e/kg R134A: 1530 kg CO ₂ e/kg R449A: 1397 kg CO ₂ e/kg R513A: 573 kg CO ₂ e/kg R452A: 1945 kg CO ₂ e/kg	Lägre mängd påfylld köldmedia.	Naturvårdsverket Köldmedieförteckning (2022) IPCC, 2013 (AR5) AR4: https://www.linde-gas.se/sv/images/Refrigerants_Brochure_R449A_EN_tcm586-175833.pdf AR5: https://www.linde-gas.se/sv/products_ren/refrigerants/hfo_gases/r513a/index.html https://www.linde-gas.se/sv/images/Refrigerants_Brochure_R452A_EN_tcm586-536273.pdf
Pellets	1,6	-	-	2019–2021: 5,76 g CO ₂ e/kWh	Lejonfastigheter har övergått från energiförsörjningsanläggningar med Pellets till bergvärmeanläggningar. Lejonfastigheter äger ingen pelletspanna längre. Därför saknas statistik från och med 2022.	Gode. J, Martinsson. F, Hagberg. L, Öman. A, Höglund. J, Plam. D. 2011. Miljöfaktaboken 2011- Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter.
SCOPE 2						
Fjärrvärme	4 854,7	4 877,0	5 262,7	2019: 100 g CO ₂ e/kWh 2021: 90 g CO ₂ e/kWh 2022: 86,5 g CO ₂ e/kWh 2023: 95,4 g CO ₂ e/kWh 2024: 108,1 g CO ₂ e/kWh	Emissionsfaktorn för fjärrvärme är högre 2024 jämfört med 2023 vilket påverkar resultatet. Detta trots att fjärrvärmeanvändningen har minskat under 2024 jämfört med 2023.	Energiföretagen. 2023. Miljövärdering av fjärrvärme. Hämtad [01-02-24]. Tillgänglig: https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatik/miljovardering-av-fjarrvarme/ Tekniska verkens sammanställning 2024
Fastighetsel	2 228,8 (MB: 1,22)	2 172,9 (MB: 1,20)	2 184,3 (MB: 1,23)	Emissionsfaktorer 2019–2023: PB: Nordisk medelmix 69,6 g CO ₂ e/kWh, MB: Ursprungsmärkt Vattenkraft: 0,04 g CO ₂ e/kWh	PB: Platsbaserad beräkningsmetod, MB: Marknadsbaserad beräkningsmetod <i>Inom parentes:</i> Resultat om emissionsfaktor för MB används. Något högre förbrukning jämfört med 2023.	Sandgren. A, Nilsson. J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export. Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619. Ursprungsmärkt Vattenkraft: "EPD of Electricity from Vattenfall's Nordic Hydropower" Vattenfall AB 2021- https://environdec.com/library/epd88
Elvärme	27,2 (MB: 0,02)	23,4 (MB: 0,01)	24,8 (MB: 0,01)	Emissionsfaktorer 2019–2023: PB: Nordisk medelmix 69,6 g CO ₂ e/kWh, MB: Ursprungsmärkt Vattenkraft: 0,04 g CO ₂ e/kWh	PB: Platsbaserad beräkningsmetod, MB: Marknadsbaserad beräkningsmetod <i>Inom parentes:</i> Resultat om emissionsfaktor för MB används.	Sandgren. A, Nilsson. J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619.
Energianvändning kontoret (inkl. scope 3)	-	89,6 (MB: 86,3)	100,6 (MB: 97,3)	PB: Nordisk medelmix 69,6 g CO ₂ e/kWh MB: Ursprungsmärkt Vattenkraft 0,04 g CO ₂ e/kWh Fjärrvärme: 108,1 g CO ₂ e/kWh Fjärrkyla: 0 g CO ₂ e/kWh	PB: Platsbaserad beräkningsmetod, MB: Marknadsbaserad beräkningsmetod <i>Inom parentes:</i> Resultat om emissionsfaktor för MB används.	Se källor för fjärrvärme, fastighetsel och fjärrkyla.

Basår [ton CO ₂ e]	2019	2023	2024	Emissionsfaktor	Kommentar/ analys av utfall	Källa
SCOPE 3						
Energi						
Fjärrkyla	0,0	0,0	0,0	Tidigare redovisning 2019–2023 (scope 2 & 3): 2019: 76 g CO ₂ e/kWh 2021: 56 g CO ₂ e/kWh 2022: 50 g CO ₂ e/kWh 2023: 50 g CO ₂ e/kWh Uppdaterade emissionsfaktorer 2019–2024 0 g CO ₂ e/kWh	Justering av utsläppsfaktor för att likrikta rapporteringen för fjärrkyla med rapporteringen med fjärrvärme. Detta linjerar med de direkta produktionsutsläppen enligt varmemarknadskommittén, för vilka siffror Tekniska verken tillhandahåller.	2022: Tekniska verken. 2022. Miljövärden för Fjärrkyla 2021. Hämtad [20-12-22]. Tillgänglig: https://www.tekniskaverken.se/foretag/fjarrkyla/miljovarde-fjarrkyla/ Tekniska verken klimatbokslut: https://www.tekniskaverken.se/siteassets/tekniska-verken/miljo/klimatbokslut/klimatbokslut-2019-tekniska-verken-i-linkoping---huvudrapport-2020-03-17...pdf 2024: Tekniska verkens egna sammanställning
Produktion och distribution av energi	852,9 (MB: 274,4)	762,5 (MB: 198,4)	764,9 (MB: 197,4)	Fjärrvärme 2019: 3 g CO ₂ e/kWh 2020: 3 g CO ₂ e/kWh 2021: 4 g CO ₂ e/kWh 2022: 3,8 g CO ₂ e/kWh 2023: 1,9 g CO ₂ e/kWh 2024: 1,9 g CO ₂ e/kWh El 2019–2024: PB: 20,8 g CO ₂ e/kWh, MB: Ursprungsmärkt Vattenkraft 3,0 g CO ₂ e/kWh Pellets 2019–2021: 13,0 g CO ₂ e/kWh RME 2019–2023: 107,9 g CO ₂ e/kWh		Fjärrvärme: Energiföretagen. 2023. Miljövärdering av fjärrvärme. Hämtad [01-02-24]. Tillgänglig: https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatik/miljovardering-av-fjarrvarme/ El: Sandgren. A, Nilsson. J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619. Ursprungsmärkt Vattenkraft: "EPD of Electricity from Vattenfall's Nordic Hydropower" Vattenfall AB 2021- https://environdec.com/library/epd88 Pellets: Gode. J, Martinsson. F, Hagberg. L, Öman. A, Höglund. J, Plam. D. 2011. Miljöfaktaboken 2011- Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter.
Produktion och distribution av solceller	3,4	6,6	19,1	2019–2024: Produktion av solcellsanläggning: 0,043 kg CO ₂ e/kWp	Fler solceller har installerats under 2024 jämfört med 2023 och 2019.	R.Frischnecht, (Ed.). 2021. Environmentan life cycle assessment of electricity from PV systems. Tillgänglig: https://iea-pvps.org/wp-content/uploads/2022/11/Fact-Sheet-IEA-PVPS-T12-23-LCA-update-2022.pdf
Tjänsteresor						
Företagsägda bilar	0,200	0,017	0,015	<i>Emissionsfaktorerna avser WTW (Wheel to Wheel)</i> El 2019–2024: Ursprungsmärkt vattenkraft 0,6 g CO ₂ e/km Biogas 2019–2021: 28 g CO ₂ e/km		El 2019–2023: Beräkning utifrån 0,2kwh/km och faktor för Vattenkraft. Se faktor för Vattenkraft. Biogas 2019–2021: Beräkning utifrån utsläpp, värmevärde och bränsleanvändning. Beräknad och verifierad av 2050 Consulting.
Milersättning	2,5	0,8	0,8	<i>Emissionsfaktorerna avser WTW (Wheel to Wheel)</i> 2019–2023: Bensin: 200 g CO ₂ e/km Diesel: 140 g CO ₂ e/km Biogas: 28 g CO ₂ e/km El: El: Nordisk residualmix 79 g CO ₂ e/km Elhybrid: 49 g CO ₂ e/km Etanol: 101 g CO ₂ e/km 2024: Diesel reduktionsplikt 2024: 203 g CO ₂ e/km Bensin reduktionsplikt 2024: 164 g CO ₂ e/km		Trafikanalys. 2022. Fordon på väg. https://www.trafa.se/vagtrafik/fordon/?cw=i&q=t10026 ar:2021 trfslut drivmedel reglan:01 regkom:0114-barchart Hämtad: 2022-11-12.Trafikverket. 2023. Handbok för vägtrafikens luftföroreningar- Emissionsfaktorer vägtrafik för 2021, 2030 och 2040. https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/miljo---for-dig-i-branschen/Luft/Dokument-och-lankar-om-luft/handbok-for-vagtrafikens-luftforeoreningar/Hamtad:2023-01-17 Sandgren. A, Nilsson. J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619. 2024: Energimyndighetens Power BI för drivmedel. Fördelning till GHG-scopes och biogena utsläpp från DEFRA conversion factor 2024



Basår [ton CO ₂ e]	2019	2023	2024	Emissionsfaktor	Kommentar/ analys av utfall	Källa
Hyrda bilar	1,600	0,001	0,001	Emissionsfaktorer avser WTW (Wheel to Wheel) 2019–2021. Emissionsfaktor saknas. Totala utsläpp erhöles från hyrbilsleverantör. 2022 och 2023 Elbil, Förnyelsebar mix: 2,1g CO ₂ e/km	Lejonfastigheter använder till största delen våra leaseade företagsbilar i tjänsten, varför utsläppen från hyrda bilar är låga.	Sandgren, A, Nilsson, J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619.
Tåg	0,05	0,02	0,03	2019–2023: Svenskt eltåg 0,9 g CO ₂ e/km		2019–2023: Network for transport measures (NTM). 2023. Environmental performance calculator basic 4.0. https://www.transportmeasures.org/ntmcalc/v4/basic/index.html#/ Sandgren, A, Nilsson, J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619.
Flyg	0,00	0,00	0,00	2019–2023: 0,25 kg CO ₂ e/km	Lejonfastigheter har inte gjort några flygresor mellan 2019–2021 eller under 2023–2024, varför utsläppen är högre 2022.	2019–2023: Network for transport measures (NTM). 2023. Environmental performance calculator basic 4.0. https://www.transportmeasures.org/ntmcalc/v4/basic/index.html#/
Anställdas arbetspendling	-	32,98	39,33	Emissionsfaktorer avser WTW (Wheel to Wheel) Bil 2019-2023 Bensin: 200 g CO ₂ e/km Diesel: 140 g CO ₂ e/km Biogas: 28 g CO ₂ e/km El: Nordisk residualmix 79 g CO ₂ e/km Elhybrid: 49 g CO ₂ e/km Bil: 2024: Diesel reduktionsplikt 2024: 203 g CO ₂ e/km Bensin reduktionsplikt 2024: 164 g CO ₂ e/km Tåg 2019-2024: 0,9 g CO ₂ e/km Buss 2019-2024: 30,0 g CO ₂ e/km	Inga ytterligare åtgärder har vidtagits under 2024 för att främja hållbart resande till och från arbetsplatsen, varpå samma enkät som togs fram under 2022 användes som underlag för klimatberäkningarna 2024. 2023 års utsläpp har kompletterats med anställdas arbetspendling med bensin, vilket saknades i föregående års redovisning. Ökningen av utsläpp 2024 beror delvis på förändring i reduktionsplikten, vilket har påverkat utsläppsfaktorerna för bränsle.	Trafikverket. 2023. Handbok för vägtrafikens luftföroreningar- Emissionsfaktorer vägtrafik för 2021, 2030 och 2040. https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/miljo---for-dig-i-branschen/Luft/Dokument-och-lankar-om-luft/handbok-for-vagtrafikens-luftfororeningar/ Hämtad: 2023-01-17 Sandgren, A, Nilsson, J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619. 2024: Energimyndighetens Power BI för drivmedel. Fördelning till GHG-scopes från DEFRA conversion factor 2024
Nyproduktion						
Material-tillverkning, transport och byggprocess [A1–A5]	4 010,7	787,0	4 087,9		Antal kvadratmeter 2019 [BTA]: 12 140 Projekttyp Vårdboende: 1 Skola: 2 Brandstation: 1 Antal kvadratmeter 2023 [BTA]: 3 310 Projekttyp Skola: 1 Antal kvadratmeter 2024 [BTA]: 12 126 Projekttyp Skola: 2 Sporthall: 1 Gruppboende: 2	EPD: EPD:er för respektive byggprodukt Generisk utsläppsdata: OneClick LCA Branschspecifika utsläppsschabloner: Malmqvist, T, Borgström, S, Brismark, J, Erlandsson, M. 2021. Referensvärden för klimatpåverkan för uppförande av byggnader. KTH Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad.
Avfalls-hantering	7,6	2,3	13,1	2019–2023: Materialåtervinning och energiåtervinning: 21,29 kg CO ₂ e/ton Deponi: 8,90 kg CO ₂ e/ton 2024: Materialåtervinning och energiåtervinning: 6,4 kg CO ₂ e/ton Deponi byggavfall: 1,2 kg CO ₂ e/ton Hantering av farligt avfall: 8,9 kg CO ₂ e/ton	Under 2024 färdigställdes fler objekt vilket kan förklara att mängden utsläpp från avfallshanteringen var större då jämfört med 2019 och 2023.	DEFRA "Conversion factors 2021": waste disposal DEFRA "Conversion factors 2024": waste disposal.

Basår [ton CO ₂ e]	2019	2023	2024	Emissionsfaktor	Kommentar/ analys av utfall	Källa
Om- och tillbyggnation						
Om- och tillbyggnation: materialtillverkning, transport, byggprocess och avfallshantering [A1–A5]	-	680,8	208,1	Om- och tillbyggnation: Branschspecifika utsläppsschabloner [kg CO ₂ e/m ² , BTA] Avfallshantering: Se avfallshantering nybyggnation.	Inga beräkningar gjordes 2019. Antal kvadratmeter ombyggd yta 2022 [BTA]: 8 092 m ² Antal kvadratmeter ombyggd yta 2023 [BTA]: 6 799 m ² Antal kvadratmeter tillbyggnation: 305 m ² Antal kvadratmeter ombyggd yta 2024 [BTA]: 2 043 m ²	Branschspecifika utsläppsschabloner: Malmqvist, T, Borgström, S, Brismark, J, Erlandsson, M. 2023. Referensvärden för klimatpåverkan för uppförande av byggnader, version 3. KTH Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad.
Underhåll & renovering						
Underhåll- & renoveringsprojekt: materialtillverkning, transport och byggprocess [A1–A5]	3 851,2	4 570,7	3 054,4	Emissionsfaktorerna korrigeras med genomsnittlig inflationsförändringsfaktor 2019–2024. Bygg: 0,017 kg CO ₂ e/kr Ventilation: 0,019 kg CO ₂ e/kr El: 0,012 kg CO ₂ e/kr Golv: 0,033 kg CO ₂ e/kr VS: 0,002 kg CO ₂ e/kr Mark: 0,004 kg CO ₂ e/kr Måleri: 0,001 kg CO ₂ e/kr Smide: 0,017 kg CO ₂ e/kr	Kostnaderna för underhåll- och renoveringsprojekt var lägre 2024 jämfört med tidigare år, varpå resultatet blir lägre för 2024 jämfört med 2023. Även emissionsfaktorerna har sänkts som en följd av inflationsjustering.	Jens et al (2022-03-02) Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.
Förvaltning & drift						
Transporter drift-leverantörer	-	23,9	39,5	2022 och 2023: HVO: 36 g CO ₂ e/km Biogas: 28 g CO ₂ e/km El: Nordisk residualmix 49 g CO ₂ e/km 2024: Bensin reduktionsplikt 2024: 164 g CO ₂ e/kr	Ökningen av utsläpp 2024 beror delvis på att fossilt drivna fordon tillkommit och till följd av förändring i reduktionsplikten, vilket har påverkat utsläppsfaktorerna för bränsle.	Trafikverket. 2023. Handbok för vägtrafikens luftföroreningar- Emissionsfaktorer vägtrafik för 2021, 2030 och 2040. https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/miljo---for-dig-i-branschen/Luft/Dokument-och-lankar-om-luft/handbok-for-vagtrafikens-luftfororeningar/ Hämtad: 2023-01-17 Sandgren, A, Nilsson, J. 2021. Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export- Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. C 619. 2024: Energimyndighetens Power BI för drivmedel. Fördelning till GHG-scopes från DEFRA conversion factor 2024
Hantering av hyres-gästavfall	40,0	53,9	17,0	Se avfallshanteirng nybyggnation.	Under 2021 genomfördes inga beräkningar. Lägre utsläppsfaktorer 2024 bidrar till lägre utsläpp.	
Kontorsmaterial						
Kontorsmaterial	4,5	6,2	2,1	Trycksaker och tillhörande produkter: 0,012 kg CO ₂ e/kr, SEK	Kostnaderna i kategorin var lägre 2024 jämfört med tidigare år, varpå resultatet blir lägre för 2024 jämfört med 2023. Även emissionsfaktorerna har sänkts som en följd av inflationsjustering.	Jens et al (2022-03-02) Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.
Kontorselektronik – mobiltelefoner	-	1,2	1,2	Mobiltelefon: 58,1 kg CO ₂ e/st		Apple Inc. 2020. Product Environmental Report – iPhone 12. https://www.apple.com/environment/pdf/products/iphone/iphone_12_PER_Oct2020.pdf



305-1, 2 och 3 f-g

Nedan redovisar vi vad som ingår i beräkningarna, den övergripande beräkningsmetodiken samt hur metodiken har förändrats jämfört med 2019.

Utsläpps-post	Beskrivning & omfattning	Övergripande beräkningsmetodik 2019	Förändring i övergripande beräkningsmetodik jämfört med 2019
SCOPE 1			
RME	Förbränning av RME i egenägda oljepannor (inkl. fossila växthusgasutsläpp vid ofullständig förbränning). Beräkningarna baseras på icke normalårskorrigerad data.	Uppmätt energianvändning i Vitec energi. Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för förbränning av RME, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Köldmedie-läckage	Läckage av köldmedia i egenägda kyl-anläggningar i egenägda lokaler där vi ansvarar för avtal och media. Vi utgår från påfylld köld-mediamängd under året. Vi antar att påfyllning är nödvändig på grund av läckage.	Underlag saknas för 2019.	2022: Underlag saknas 2023: Våra driftleverantörer tillhandahåller information om påfylld mängd köldmedia per fastighet och köldmediaslag uppmätt i vikt. Mängden påfylld köldmedia multipliceras med emissionsfaktor för respektive köldmediaslag, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.
Pellets	Utsläpp från förbränning av pellets i egenägda pellets pannor.	Uppmätt använd energi från förbränning av pellets, från Vitec energi. Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för förbränning av pellets, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	2022: Lejonfastigheter äger inga pellets pannor längre.
SCOPE 2			
Fjärrvärme	Produktion av inköpt fjärrvärme i egenägda lokaler där vi ansvarar för avtal och media. I de flesta avtal ingår energin i hyran. I vissa avtal ansvarar hyresgästen själv för all eller delar av energiförsörjningen. Den energi som inte ingår i avtalet har exkluderats från beräkningen. Beräkningarna baseras på icke normalårskorrigerad data.	Energistatistiken utgår från uppmätta värden i Vitec energi. Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för produktion av fjärrvärme, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Fastighetsel	Produktion av inköpt el i egenägda lokaler där vi ansvarar för avtal och media. I de flesta avtal ingår energin i hyran. Därför separeras inte verksamhetsel från fastighetsel. Fastighetsel är därför, till viss del, både verksamhets- och fastighetsel. I vissa avtal ansvarar hyresgästen själv för all eller delar av energiförsörjningen. Den energi som inte ingår i avtalet har exkluderats från beräkningen på grund av brist på data. Beräkningarna baseras på icke normalårskorrigerad data.	Energistatistiken utgår från uppmätta värden i Vitec energi. Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för produktion av el (både platsbaserad och marknadsbaserad beräkningsmetod), se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Elvärme	Produktion av inköpt el i egenägda lokaler där vi ansvarar för avtal och media. Beräkningarna baseras på icke normalårskorrigerad data.	Mängden elvärme för eluppvärmda fastigheter har beräknats utifrån fastighetselen där andelen elvärme relativt el antas vara 70 respektive 30 procent. Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för produktion av el (både platsbaserad och marknadsbaserad beräkningsmetod), se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Energi-användning kontoret	Avser direkta och indirekta utsläpp från energi-användningen som används på kontoret, fjärrvärme, el och fjärrkyla.	Beräkningarna gjordes första året 2023.	2023: Insamling av energistatistik för fjärrvärme och fjärrkyla sker från vår hyresvärd. Statistik över elanvändning sker genom "Mina sidor" på Tekniska verken. Energistatistiken multipliceras med motsvarande emissionsfaktor, se tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.

Utsläpps-post	Beskrivning & omfattning	Övergripande beräkningsmetodik 2019	Förändring i övergripande beräkningsmetodik jämfört med 2019
SCOPE 3			
Energi			
Fjärrkyla	Produktion av inköpt fjärrkyla i egenägda lokaler där vi ansvarar för avtal och media. Beräkningarna baseras på icke normalårskorrigerad data.	Energistatistiken utgår från uppmätta värden i Vitec energi. Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för produktion av fjärrkyla, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	2024: Justering av utsläppsfaktor för att likrikta rapporteringen för fjärrkyla med rapportering med fjärrvärme. Detta linjerar med de direkta produktionsutsläppen enligt värme-marknadskommittén, för vilka siffror Tekniska verken tillhandahåller.
Produktion och/eller distribution av energi	Produktion och/eller distribution av inköpt energi som inte inkluderas i scope 1 eller 2. Beräkningarna baseras på icke normalårskorrigerad data.	Summering av energistatistik för samtliga energislag i Scope 1 och 2. Multiplikation med emissionsfaktor kopplat till produktion och/eller distribution av energi (scope 3) för respektive energislag, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Produktion och distribution av solceller	Produktion av solcellsanläggningar, transport av anläggningar till installationsplats samt utsläpp kopplade till installation. Utsläpp som sker till följd av underhåll, rengöring och avfallshantering av solceller exkluderas.	Antalet installerade kWp solceller under året. Multipliceras med emissionsfaktor kopplat till produktion, transport och installation av solceller, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Tjänsteresor			
Företagsägda bilar	Användning av egna eltjänstebilar. Redovisning av utsläpp avser därmed de som sker till följd av produktion av el eftersom vi endast har en elbaserad fordonsflotta.	Användningen beräknas med hjälp av distansmätare i bil och verkningsgrad i bilen (antal kWh per körd kilometer). Mängden energi multipliceras med emissionsfaktor för produktion av el (marknadsbaserad beräkningsmetod eftersom Lejonfastigheter köper ursprungsmärkt el från vattenkraft), se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.	
Milersättning	Användning av personalens privata bilar i tjänst.	Information om antal körda kilometer hämtas från HR-systemet för milersättning. Antagande om använda biltyper baseras på Trafikanalys statistik för bilar i Linköping 2019-2022. Det kan inte garanteras att de privata elbilarna laddas med grön el, därav antas elbilarna köras med Nordisk medelmix. Elförbrukningen för elbilarna antas vara 0,2 kWh/km. Elhybridbilar antas delvis köras på bensin.	2022: Antagande om använda biltyper baseras på resultatet från enkäten som skickades ut 2022, se Anställdas arbetspendling.
Hyrd bilar	Bilresor som görs i tjänsten med elbilar från hyrbilsleverantör.	Miljörapport med totala utsläpp erhålls från hyrbilsleverantör.	2022: Körstatistik hämtas från ny hyrbilsleverantör. Multipliceras med emissionsfaktor kopplat till produktion av el. Hyrbilarna laddas enligt leverantör endast med grön el. Därav används ursprungsmärkt förnybar elmix och marknadsbaserad beräkningsmetod, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.
Tåg	Personalens tjänsteresor med tåg.	Personalens resestatistik erhålls av Lingmerths resebyrå AB. Resorna multipliceras med en genomsnittlig emissionsfaktor per personkilometer för tågresor inom Sverige. Emissionsfaktorerna återfinns i Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.	



Utsläpps-post	Beskrivning & omfattning	Övergripande beräkningsmetodik 2019	Förändring i övergripande beräkningsmetodik jämfört med 2019
Flyg	Utsläpp som sker till följd av personalens tjänsteresor med flyg.	Personalens resestatistik erhålls av Lingmerths resebyrå AB. Resorna multipliceras med en genomsnittlig emissionsfaktor per person-kilometer för flygresor inom Europa. Emissionsfaktorer återfinns i Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.	
Anställdas arbetspendling	Anställdas resor till och från arbetet.	Enkät genomfördes första året 2022.	<p>2022: Insamling av data har skett genom en enkät där medarbetarna fått svara på hur många gånger i veckan (en genomsnittlig vecka) de går, cyklar, åker buss, tåg, åker egen bil till arbetsplatsen samt hur långt de har till arbetet. Svare-frekvensen var 65 % där resultatet räknades upp på totala antalet medarbetare. Multipliceras med emissionsfaktorer för respektive färdmedel och bränsleslag. Det kan inte garanteras att de privata elbilarna laddas med grön el, därav antas elbilarna köras med Nordisk medelmix. Elförbrukningen för elbilarna antas vara 0,2 kWh/km. Emissionsfaktorer återfinns i Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.</p> <p>2023: Beräkningarna baseras på samma enkät som skickades ut under 2022, men anpassades efter antalet anställda 2023. Samma underlag användes eftersom inga åtgärder vidtagits för att främja hållbart resande till och från arbetsplatsen under 2023.</p> <p>2024: Beräkningarna baseras på samma enkät som skickades ut under 2022, men anpassades efter antalet anställda 2024. Samma underlag användes eftersom inga åtgärder vidtagits för att främja hållbart resande till och från arbetsplatsen under 2024.</p>
Nyproduktion			
Nyproduktion – Material-tillverkning, transport och byggprocess [A1–A5]	Produktion av byggmaterial för nya byggnader som färdigställdes under året (byggavslut).	Klimatkalkyl för stomme och grund för ett av de färdigställda projekten (projektspecifik data). Resterande byggdelar inom ramen för klimatdeklaration har beräknats med schabloner sett till utsläpp per kvadratmeter BTA och har hämtats från KTH:s rapport, Referensvärden för klimatpåverkan för uppförande av byggnader (se tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa). Övriga färdigställda projekt har beräknats med endast schabloner från samma rapport (branschspecifik data).	<p>2022: Stomme och grund för samtliga färdigställda projekt har beräknats med projektspecifik information och till stor del av EPD:er. Övriga delar inom ramen för lagen om klimatdeklaration har beräknats med schabloner sett till utsläpp per kvadratmeter BTA och har hämtats från KTH:s rapport, Referensvärden för klimatpåverkan för uppförande av byggnader (se tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa).</p> <p>2023: Emissionsfaktorer har uppdaterats efter KTH:s rapport version 3. Emissionsfaktorer har uppdaterats för år 2019, 2022 och 2023.</p>
Nyproduktion – Avfalls-hantering	Utsläpp som sker till följd av hantering och transporter av byggavfall.	Beräkningarna baseras på specifikt uppmätta avfallsmängder för ett av de färdigställda projekten. Samma avfallsmängder per kvadratmeter har antagits för resterande projekt. Mängden multipliceras med emissionsfaktorer som avser transport och hantering av avfall, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.	2022: Beräkningarna baseras på projektspecifika uppmätta mängder under hela projektets tid. Mängden multipliceras med emissionsfaktorer som avser transport och hantering av avfall, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.

Utsläpps-post	Beskrivning & omfattning	Övergripande beräkningsmetodik 2019	Förändring i övergripande beräkningsmetodik jämfört med 2019
Om- och tillbyggnation			
Om- och tillbyggnation: material-tillverkning, transport, byggprocess och avfalls-hantering [A1–A5]	Utsläpp som sker från materialtillverkning till energianvändningen på byggarbetsplatsen samt hantering av avfall för projekt som färdigställdes under året (byggavslut). Med ombyggnation och tillbyggnation menas de projekt som anses vara investeringsprojekt, dvs. de som leds av investeringsprojektledare. Tillbyggnad och ombyggnad kan vara en del av samma projekt. Tillbyggd area separeras från ombyggd area. Tillbyggnation som certifieras enligt Miljöbyggnad klassificeras som nybyggnation.	Beräkningar genomfördes första året 2022.	<p>2022: Ombyggnation: Baseras inte på uppmätta materialmängder (projektspecifik data). Emissionsfaktorer (A1–A5.2) som används kommer enbart från KTH:s rapport. Här antas ombyggnation likställas med "stomrent" och utbyte av delarna: 6. <i>Stomkomplettering/rumsbildning</i>, 7. <i>Invändiga ytskikt</i> och 8. <i>Installationer</i>, enligt SBEF bygghandboken.</p> <p>Tillbyggnation: Lejonfastigheter ställer inga krav på certifiering enligt MB för tillbyggnation. Därför upprättas inga klimatkalkyler för stomme och grund för tillbyggnadsprojekt. Utsläpp som sker till följd av tillbyggnation beräknas istället med hjälp av en schablon, utsläpp per kvadratmeter, från ett representativt nybyggnationsprojekt som genomförts av Lejonfastigheter under året (skola, förskola, kontor etc.). Beräkningarna blir därför inte projektspecifika, men antas byggas med liknande byggmetod och byggmaterial som övriga av Lejonfastigheter upprättade byggnader.</p> <p>Avfallshantering: Baseras på projektspecifika uppmätta mängder under hela projektets tid. Mängden multipliceras med emissionsfaktorer som avser transport och hantering av avfall, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.</p>
Underhåll & renovering			
Underhåll- & renoverings-projekt: material-tillverkning, transport och byggprocess [A1–A5]	Klimatpåverkan som sker till följd av de projekt och uppdrag som genomförs av våra ramavtals-leverantörer avseende bygg, ventilation, el, golv, vs, mark, måleri och smide. Beräkningarna avser endast de projekt som leds av våra underhålls-projektledare. Klimatpåverkan från denna post avser alltså inte de projekt som leds av våra investeringsprojektledare även om dessa utförts av våra ramavtalsentreprenörer. Klimatpåverkan från de projekt som leds av våra investerings-projektledare redovisas under Om- och tillbyggnation samt Nyproduktion.	Beräkningarna baseras på de kostnader som kopplas till de projekt som våra ramavtals-leverantörer genomfört under året och som letts av våra underhållsprojektledare. Kostnaderna avser utfallet från de aktivitetsnummer som projektet konterats med som kan kopplas till användning av material eller energiintensiva åtgärder. Utfallet inkluderar kostnader för underentreprenörer. Klimatpåverkan beräknas genom att utfallet multipliceras med en utsläppschablon [kg CO ₂ e/kr] som anses representativ för projekttypen.	



Utsläpps-post	Beskrivning & omfattning	Övergripande beräkningsmetodik 2019	Förändring i övergripande beräkningsmetodik jämfört med 2019
Förvaltning & drift			
Transporter driftleverantörer	Avser direkta och indirekta utsläpp från de transporter som våra fastighetsdriftleverantörer gör i tjänsten i vår räkning.	Beräkningarna genomfördes första året 2023.	2023: Statistik över antal körda kilometer fördelat per biltyp (sett till typ av bränsle) samlas in av vår driftleverantör. Antalet kilometer multipliceras med emissionsfaktor kopplat till direkta och indirekta utsläpp, se Tabell 305-1, 2 och 3 a-e för källa.
Hantering av hyresgästavfall	Hantering och transport av hyresgästernas avfall (förpackningsinsamling och insamling av mat-, rest- och grovavfall).	Beräkningarna baseras på specifikt uppmätta avfallsmängder för matavfall och restavfall. Statistik som finns år sammanslagen vikt för dessa fraktioner. Förpackningsinsamlingen baseras på schabloner från Avfall Sverige.	2022: Beräkningarna baseras på specifikt uppmätta avfallsmängder för mat-, rest-, hushålls- och grovavfall. Fraktionerna redovisas separat. Förändringar i tillägg eller borttagning av hyresgäster har inte beaktats.
Kontor			
Trycksaker, kontorsmaterial och reklamgåvor	Utsläpp från produktion av inköpt material till kontoret, papper, trycksaker, reklamgåvor etc.	Utsläppen beräknas med ekonomiskt underlag, hur stor kostnad som lagts på nämnda varor, samt emissionsfaktorer baserade på utsläpp per investerad krona. Se emissionsfaktorerna i Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.	
Kontors-elektronik – mobiltelefoner	Utsläpp från produktion av inköpta mobiltelefoner. Exkluderas görs skärmar och datorer eftersom dessa har en längre livslängd samt återanvänds och restaureras i större utsträckning av vår it-leverantör i jämförelse med mobiltelefonerna.	Beräkningar genomfördes första året 2022.	2022: Som underlag för beräkning används EPD:n för Iphone 12 för utsläpp per mobiltelefon kopplat till produktionen [A1-A5]. Emissionsfaktor återfinns i Tabell 305-1, 2 och 3 a-e.

GRI 305-1 c) Biogena utsläpp av växthusgaser angivet i koldioxidekvivalenter i scope 1 samt GRI 305-3 c) Biogena utsläpp av växthusgaser angivet i koldioxidekvivalenter i scope 3

	Emissions-faktor	Enhet	2019 [ton CO ₂ e]	2023 [ton CO ₂ e]	2024 [ton CO ₂ e]	Källa
SCOPE 1						
RME	257	g CO ₂ e/kWh	68,89	14,94	19,86	DEFRA conversion factor 2022
Pellets	349,41	g CO ₂ e/kWh	96,03	-	-	DEFRA conversion factor 2022
SCOPE 3						
HVO – servicebilar	2 415	g CO ₂ e/l	-	36,92	39,91	DEFRA conversion factor 2021 GWP-faktor för metan och lustgas från IPCC
Biogas – servicebilar (2022 och 2023), milersättning (2019 till 2023) & arbetspendling (2022 och 2023)	50,86	g CO ₂ e/km	0,01	3,04	0,45	DEFRA conversion factor 2022

Klimatberäkningarna avser direkta biogena utsläpp vid förbränning av biobränsle, i egenägda pellets- och oljepannor eller i bilar som körs i vår regi. Vi har inga pellets pannor från och med 2022, varför biogena utsläpp från pellets saknas 2022 och framåt. Beräkning av klimatpåverkan från våra servicebilar gjordes första gången 2022, varför utsläppen 2019 och 2021 saknas. Biogena utsläpp från biogas avser utsläpp från biogasbilar ägda av våra driftleverantörer (servicebilar) och våra medarbetare (milersättning och arbetspendling).



Fastighetsbestånd

Askeby/Bankekind/Vårdsberg/Örtomta

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Askeby Prästgård 1:6/Juby 6:7	Askeby skola 1/Brunnsgårdsv 10	Askeby skola	2 933	12 042
Bankekind skola 4:5	Linvägen 5	Kontor & personalutrymmen Linvägen	2 317	14 609
	Linvägen 20	Bankekind skola Fritids		
	Svinstavägen 70-78	Servicehus Svinstavägen 70-78		
	Svinstavägen 80	Bankekind skola		
Juby 6:6/Bostadsrätt ¹	Brunnsgårdsv. 14,18,30,32	Servicehus Brunnsgårdsv 14- (BRF)	493	0
	Brunnsgårdsv. 36-38	Förskola Brunnsgårdsv 36-38 (BRF)		
Vårdsberg 2:13	Vårdsberg Kyrskolan 1-2	Förskola Vårdsberg Kyrskola 1-2	918	9 196
Örtomta-Ås 8:2	Öjebyvägen 8	Skola Örtomta	1 034	9 297

Berga/Vidingsjö

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Ladugården 1	Ridhusgatan 1	Ånestad ridhusanläggning	4 401	13 160
Lagandan 1, del av ²	Konstruktörsgatan 31	Omklädningsrum/klubbstuga Skarpan	243	0
Lagtolkaren 1	Yrkesvägen 2-4	Gruppobstad Yrkesvägen 2-4	410	2 124
Laxen 2	Ramstorpsgratan 32	Förskola Ramstorpsgratan 32	300	1 516
Lekstugan 1	Konstruktörsgatan 29	Förskola Konstruktörsgatan 29	1 266	7 360
Lekängen 1	Söderleden 41	Gruppobstad Söderleden 41	399	3 317
Lianen 3	Herrgårdsgatan 3 A	Kontor Berga slott	2 237	13 503
	Herrgårdsgatan 3 B	Skola Herrgårdsgatan 3 B		
	Herrgårdsgatan 3 C	Berga Idrottshall		
	Herrgårdsgatan 5	Skola Herrgårdsgatan 5		
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 ¹	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	Tunngratan 13	Vidingsjöskolan	4 706	20 161
Rotskottet 60	Grengatan 21 A-B	Förskola Grengatan 21 A-B	979	5 204
Rotämnet 1/Bostadsrätt ¹	Gräsgatan 22	Servicehus Gräsgatan 22 (BRF)	693	0
Rävjakten 1	Tunngratan 2 A-F	Gruppobstad Tunngratan 2 A-F	449	1 845
Smedstad 1:30	Ridsportallén 5	Smedstad Ridsportcenter	8 653	93 725
Smedstad 1:33	Smedstad, Alarp 1-7	Gruppobstad Alarp	648	2 825

Bestorp/Brokind/Nykil/Skeda Udde/Ulrika

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Amundebo 1:55	Kisavägen	Räddningsstation Ulrika (nya)	306	2 174
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
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	Brokindsidrottshall	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	Solvågsvägen 9	Nykil skola	2 533	12 976

Ekholmen

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Regenten 4	Fredriksbergsvägen 31 A	Förskola Fredriksbergsvägen 31 A	3 943	27 315
	Fredriksbergsvägen 33	Järdalaskolan		
	Fredriksbergsvägen 37	Fredriksbergsskolan		
Risskörden 6	Ekholmsvägen 32 B	Ekholmshallen	9 018	33 946
	Ekholmsvägen 48	Ekholmsskolan		
Räkneboken 1	Ålerydsvägen 5	Åleryd	22 093	84 650
	Ålerydsvägen 7-19	Värdbostad Åleryd		
Räkneläran 78	Grindgatan 76, 77 A-B	Gruppobstad Grindgatan 76, 77 A-B	457	2 813
Räknevästaren 63 och 64	Gryningsgatan 5	Förskola Gryningsgatan 5	289	1 289
Räkneverket 1	Ekholmsvägen 499	Förskola Ekholmsvägen 499	1 039	7 424
	Ekholmsvägen 501	Gruppobstad Ekholmsvägen 501		
Rökmolnet 69, 70 och 71	Stenhagsvägen 7-11	Förskola Stenhagsvägen 7	419	1 259
Rökmolnet 105	Grindstugevägen 2	Förskola Grindstugevägen 2	774	3 964
Rökpelaren 2	Ekholmsvägen 115	Förskola Ekholmsvägen 115	5 052	23 794
	Ekholmsvägen 117	Blästadskolan		
Rökringen 3	Aspnäsvägen 120	Gruppobstad Aspnäsvägen 120	442	3 958



Ekängen/Kallerstad

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtareakvm
Bärstadskogen 1:85	Blomkålvägen 10	Bärstadskolan	2 434	8 099
Bärstadskogen 1:146	Kruskålvägen 5 A-F	Gruppobstad Kruskålvägen 5 A-F	467	2 208
Kallerstad 1:66	Sigbjörngatan 1	Bussdepå	4 222	46 206
Paraplyet 1	Halvdans gata 10-12	Räddningsstation Kallerstad	6 590	24 699
Passaren 3	Anders Ljungstedts Gata 1	Anders Ljungstedts Gymnasium Anders Ljungstedts Idrottshall	35 317	87 713
Rystads-Gärstad 2:38	Tomatvägen 14	Förskola Tomatvägen 14	1 401	10 326
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2	Förskola Gurkvägen 2		4 725
Stensätter 1:9, del av ²	Hästhagsvägen 16	Omklädningsrum Ekängen	277	0
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

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtareakvm
Freden 3	Folkungagatan 20	Folkungahallen Folkungaskolan	16 468	28 099
Fyrbåken 1	Valkebogatan 1	Förskola Valkebogatan 1	275	1 558
Idrottsgården 60	Trumslagaregatan 77	Gruppobstad Trumslagaregatan 77	342	1 811
Idrottskvinnan 1/Bostadsrätt ¹	Överstegatan 6 A-E	Gruppobstad Överstegatan 6 (BRF)	353	0
Idrottskvinnan 4	Överstegatan 20-26	Servicehus Överstegatan 20-26	2 653	1 958
Idrottslaget 2 och 3	Kaptensgatan 10	Fridtunaskolan	4 127	8 514
Idrottslaget 4	Kerstingatan 2-12	Färgeriet	13 267	3 600
Idrottsstjärnan 1	Fanjunkaregatan 3-5	Vårdpost Fanjunkareg/Tunvallaskolan	2 729	2 273
Idrottstränaren 1/Bostadsrätt ¹	Drabantgatan 20	Gruppobstad Drabantgatan 20 (BRF)	661	0
	Furirgatan 1	Gruppobstad Furirgatan 1 (BRF)		
Idrottstränaren 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/Solrosg. 8-10	Servicehus Solrosgatan 8-10	2 317	2 847
Instrumentet 2	Lärdomsgatan 34 och 36	Vårdpostad Vallastaden	5 121	3 946
Intellektet 8	Johannes Magnus väg	Räddningsstation Lambohov	4 103	25 289
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	Vårdpostad Valla Park	5 730	7 216
Irrblosset 3	Vallavägen 14	Gruppobstad Vallavägen 14	432	4 048
Ombudsmannen 1	Göstringsgatan 2 / Majgatan 2	Förskola Göstringsgatan 2	1 690	4 632
Omtanken 3	Hjälmsättersgatan 8 C	Förskola Hjälmsättersgatan 8 C	657	4 150
Ordboken 3	Stenbrötsgatan 5	Skola Stenbrötsgatan 5 Tornhagskolan	13 650	35 894
Orgelpedalen 1	Stensättaregatan 5	Förskola Stensättaregatan 5	766	2 655

Hackefors/Hjulsbro

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtareakvm
Nackknuten 1	Askhagsvägen 10	Förskola Askhagsvägen 10	433	2 637
Nationaldansen 9	Hjulsbrovägen 28	Gruppobstad Hjulsbrovägen 28	301	2 624
Nationalscenen 1	Granholmsvägen 2 A-B-C	Gruppobstad 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	Gruppobstad 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	Vårdpostad Ekbacken	5 795	12 575
Nyponet 1	Kvinnebyvägen 1	Gruppobstad Kvinnebyvägen 1	386	1 404
Nyponsnåret 2	Backsippevägen 14	Kvinnebygården Kvinnebyskolan Skola Backsippevägen 14	4 782	16 637
Nålen 1	Björkhagsvägen 53 A	Förskola Björkhagsvägen 53 A	414	1 984

Innerstaden/Ekkällan

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtareakvm
Adjunkten 2	Brunnsgatan 16	Vårdpostad Sandrinoparken	3 970	1 922
Amuletten 17	Hunnebergsgatan 36	F.d. Gottfridsbergsskolan	979	1 500
Amuletten 17 och 23	Hunnebergsgatan 34 och 38	Vårdpostad 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	Stångs Magasin	1 674	2 279
Detektiven 24	Repslagaregatan 30	Arbis	828	1 205
Dryckeshornet 9	Klostergatan 39	Vårdpostad Klostergatan 39	1 416	769
Egypten 15	Djurgårdsgatan 2-6, Drottninggatan 45-47, Nygatan 50	Kontor Djurgårdsgatan 2	8 645	2 644
Ekoxen 5	Klostergatan 64	Förskola Klostergatan 64	636	1 315
Elementet 3	S:t Larsgatan 44, 46, Klostergatan 49, Torkelbergsgatan 15	Kunskaps Gallerian	18 541	13 432
Elittruppen 4 ²	Honnörsgatan 4	Förskola Honnörsgatan 4	1 320	0
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
Hornet 13	Valhallagatan 38	Gruppobstad Valhallagatan 38	1 166	900

**Johannelund/Vimanshäll**

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Tandkronan 4	Ekhagagatan 25 A-B	Gruppobstad Ekhagagatan 25 A-B	895	5 279
Tandkronan 6	Ekollongatan 20	Vårdbostad Ekollongatan	3 888	3 670
Tennfatet 1	Skogslyckegatan 56 B	Förskola Skogslyckegatan 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	Skogslyckegatan 11E	Förskola Skogslyckegatan 11E	275	1 837
Träklossen 1	Blystigen 2	Förskola Blystigen 2	253	3 665
Törnrosen 2	Häggvägen 17 Häggvägen 17 A Häggvägen 17 B	Ånestadshallen Ånestadsskolan Förskola Häggvägen 17 B	9 777	21 988

Lambohov/Slaka

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare 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	Gruppobstad Storskiftesg 5 (BRF)	208	0
Importgodset 2/Bostadsrätt ¹	Storskiftesgatan 119, 125, 137	Gruppobstad Storskiftesg 119- (BRF)	150	0
Importgodset 9	Tegskiftesgatan 255	Gruppobstad Tegskiftesgatan 255	398	3 630
Importmarknaden 1	Tröskaregatan 87	Gruppobstad Tröskaregatan 87	398	1 903
Isbaletten 1	Jordbruksgatan 24	Gruppobstad Jordbruksgatan 24	441	2 827
Isblåsan 1/Bostadsrätt ¹	Rättaregatan 96	Gruppobstad 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
Isglassen 2	Hemmansgatan 58	Gruppobstad Hemmansgatan 58	417	3 322
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	Gruppobstad Lilla Åby Östergård	482	4 009
Lilla Åby 3:14	Lilla Åby Norrgård 1	Gruppobstad Lilla Åby Norrgård	495	4 196
Slaka 3:1	Gamla Kalmarvägen 5	Slaka skola	2 147	12 461

Linghem/Tallboda

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Gällstad 1:18	Askebyvägen 2	Gruppobstad Askebyvägen 2	437	1 833
Gällstad 1:24	Tulpanvägen 1	Förskola Tulpanvägen 1	453	1 954
Gällstad 1:191	Sparvsångsvägen 59-71	Vårdbostad Trastsången Linghem	3 717	9 445
Gällstad 1:265	Sparvsångsvägen 93	Gruppobstad Sparvsångsvägen 93	442	2 137
Himna 11:228	Himnavägen 145-147 Himnavägen 149	Himnaskolan Förskola Himnavägen 149	6 860	38 592
Himna 11:331	Trastsångsvägen 71	Förskola Trastsångsvägen 71	323	2 096
Himna 11:335	Gällstadsvägen 20-22	Linghemsskolan	6 080	17 608
Himna 11:340	Lövsångarevägen 9 A-F, 11	Gruppobstad Lövsångarevägen 9 A-F	493	2 630
Lillkyrka-Lundby 2:7	Lövbacken, Lillkyrka	Vårdbostad Lillkyrka	165	1 630
Malmskogen 10:15,10:84	Höstvindsvägen 46, 48	Förskola Höstvindsvägen 46, 48	308	1 280
Malmskogen 10:96	Förvindsvägen 12	Förskola Förvindsvägen 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

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Börstorp 1:3	Ljung Ekhult 1	Vårdbostad Ekhult	3 408	7 831
Heda 1:61	Knivningegatan 23	Förskola Knivningegatan 23	225	747
Heda 1:230	Myrsättersgatan 26 Myrsättersgatan 28	Brunnbyskolan Förskola Myrsättersgatan 28	3 671	27 382
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 Kyrkskola	Ljungs skola	752	8 338
Malfors 4:45	Centralplan 1	Ljungsbro Kontorshotell	1 430	1 274
Malfors 4:101	Kärnsundsgatan 1	Förskola Kärnsundsgatan 1	772	2 249
Malfors 4:106	Sportvägen 3 Sportvägen 3/O G Svenssons väg	Förskola Sportvägen 3 Ljungsbro skola Ljungsbro sporthall	10 902	34 557
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 3:5/Bostadsrätt ¹	Härnegatan 75	Gruppobstad Härnegatan 75 (BRF)	450	0
Sockenmarken 3:30	Härnegatan 57-65	Servicehus Härnegatan 57-65	1 876	4 997
Sockenmarken 4:19,4:59,4:60	Pysslingsvägen 5-9	Gruppobstad Pysslingsvägen 5	303	2 299
Vreta Klosters Berg 3:50	Källgårdsvägen 1	Vreta kloster skola	8 412	50 930

**Malmslätt/Tokarp/Jägarvallen**

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
Malmslätt 6:93	G:a Ledbergsv. 14-18/Hagarydsv. 3 G:a Ledbergsv. 18 Norrsettersgatan 15	Kärna skola/Förskola Hagarydsvägen3 Kärnahallen Förskola Norrsättersgatan 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	Norrsettersgatan 17	Gruppbofastad Norrsättersgatan 17	442	3 199
Vetebullen 5	Kärnbrunnsgatan 12-40	Servicehus Kärnbrunnsgatan 12-40	4 790	9 704
Vetekörden 1 / Bostadsrätt ¹	Kärna Centrum 14	Förskola Kärna Centrum 14 (BRF)	250	0
Veteåker 1	Gamla Ledbergsvägen 26	Gruppbofastad 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 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 1B	Gruppbofastad Kärnbrunnsgatan 1B	409	3 850

Rappestad/Sjögestad/Vikingstad/Västerlösa

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
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	4 983	20 372
Fållåsa 1:40 ²	Livgatan 78	Gruppbofastad Livgatan 78	599	0
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
Västerlösa 15:26	Södergårdsvägen 8	Gruppbofastad Södergårdsvägen 8	652	3 215

Ryd

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare kvm
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	Gruppbofastad Ellen Keys gata	309	1 400
Ordensringen 3	Ellen Keys gata 6	Björnkärrsskolan	2 818	14 468
Ostbiten 2	Rydsvägen 9 A-B	Gruppbofastad Rydsvägen 9 A-B	456	3 942
Ostbrickan 8 ²	Rydsvägen 60D	Omklädningsrum Ryd Solhaga	250	0
Ostduken 5	Björnkärrsgatan 17	Rydsskolan	6 540	16 582
Ostkniven 8	Mårdtorpsgatan 59 Mårdtorpsgatan 63	Förskola Mårdtorpsgatan 59 Förskola Mårdtorpsgatan 63	3 075	15 958

Skäggetorp

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare 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 Skäggetorps Centrum 16, 18 Skäggetorps Centrum 18	Skäggetorpshallen Ulleviskolan Agora kulturhus Skäggetorp	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
Gråtruten 2	Skrivaregatan 18 A-B Skrivaregatan 19 A-B Skrivaregatan 19 C	Rosendalsgården Rosendalskolan Förskola Skrivaregatan 19 C	6 513	19 299
Grönfinken 1	Nygårdsvägen 15	Förskola Nygårdsvägen 15	1 526	7 625
Gulspårven 1	Rågängen 15	Förskola Rågängen 15	304	1 666
Gåsen 5	Skattegården 7 A Skattegården 7 B Skattegården 7 C	Skola Skattegården 7 A Skola Skattegården 7 B Vårdbostad Gåsen	2 498	9 615
Gåsen 9	Skattegården 72	Förskola Skattegården 72	2 233	9 907

Sturefors/Ullstämman/Harvestad

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtare 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	Vårelsdvägen 35 A-F	Gruppbofastad Vårelsdvägen 35 A-F	494	2 241
Norrberga 1:415	Bigarråvägen 3	Norrbergaskolan	2 832	8 283
Norrberga 3:22 ²	Blåeldsbågen 1	Förskolan Blåeldsbågen 1	778	0
Norrberga 4:82	Blåbärsvägen 82	Gruppbofastad Blåbärsvägen 82	454	1 254
Nässelfröet 3 ²	Nybrovägen 28	Gruppbofastad Nybrovägen 28	599	0
Rastplatsen 1	Ullstämavägen 5	Gruppbofastad Ullstämavägen 5	445	1 571
Raststället 9	Fornvägen 11 A-B	Gruppbofastad Fornvägen 11 A-B	443	2 200
Ritbrädet 23	Bronsåldersgatan 48	Gruppbofastad Bronsåldersgatan 48	348	1 163
Ritbrädet 24	Bronsåldersgatan 50-52	Förskola Bronsåldersgatan 50-52	448	2 063
Ritkolet 4	Järnåldersgatan 27	Förskola Järnåldersgatan 27	527	1 768
Ritsalen 2	Stenåldersgatan 4-8 Stenåldersgatan 40-42	Servicehus Stenåldersgatan 4-8 Gruppbofastad Stenåldersgatan 40-42	3 425	7 700
Rymdattacken 2	Flöjtgatan 41	Gruppbofastad Flöjtgatan 41	758	2 853
Rymden 1	Valthornsgatan 1 Valthornsgatan 3	Vårdbostad Valthornsgatan Gruppbofastad Valthornsgatan 3	4 742	7 453
Rymdkabinen 10	Trombongatan 6	Förskola Trombongatan 6	708	3 972
Vists Prästgård 1:65	Näckrosvägen 4A, B	Vist skola	5 812	14 363
Vists Prästgård 2:7/Husby 1:47	Husbyvägen 13	Mark Husbyvägen 13	0	2 085

**Tannefors**

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtareakvm
Kalkonen 1	Augustbergsgatan16-18, Tegelbruksgatan 14-20	Servicehus Tegelbruksgatan 14-20	3 946	2 305
Kalkonen 11	Nya Tanneforsvägen 57	Vårdbostad Augustbergsgården	910	2 155
Kalven 10/Bostadsrätt 1	Tegelbruksgatan 9	Servicehus Tegelbruksg 9 (BRF)	222	0
Kameleonten 10	Ladugatan 4	Kungsbergshallen	6 172	27 904
	Lindengatan 52	Kungsbergsplan Paviljonger Förskola Lindengatan 52		
Konstnären 6	Nya Tanneforsvägen 78	Tanneforsskolan	1 375	3 987
Krinolinerna 3	Stationsgatan 3	Vårdbostad Kvarnbacken	4 791	5 089
	Stationsgatan 5	Förskola Stationsgatan 5		

Vasastaden

Beteckning	Adress	Populärnamn	Bruksarea kvm	Tomtareakvm
Akademien 2	Östgötagatan15-19, Konsistoriegatan 7, Vasavägen 18	Konserthuset	24 063	11 199
Aklejan 6	Banérgatan 21	Förskola Banérgatan 21	512	2 204
Akropolis 2	Gustav Adolfsgatan 23	Vasahallen	35 931	32 882
	Gustav Adolfsgatan 25-29	Berzelluskolan		
	Kristinagatan 12	Vasa Arena		
Aritmetiken 2	Platensgatan 20	Katedralskolan	12 396	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 ²	Industrigatan 3	Fjärrbussterminal	320	0
	Järnvägsgatan 1	Bussväntsal		

250 fastigheter

651 770 2 023 455

¹ Lejonfastigheter AB äger endast bostadsrätt² Byggnad på ofri grund

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.

BRA, kvm

Bruksarea.

BTA, kvm

Bruttototalarea.

CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive, är ett direktiv från Europeiska Unionen som syftar till att standardisera och förbättra hållbarhetsrapportering bland företag inom hela EU, inklusive Sverige.

Direktavkastning, %

Rörelsens intäkter, exklusive intäkter för vidare fakturering, minus fastighetskostnader, dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Driftnetto, Mkr

Nettoomsättningen minus fastighetskostnader.

EPD

Environmental product declaration (Miljövarudeklaration) GHG-protokollet Greenhouse Gas Protocol, en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp.

EU-taxomin

Ett klassificeringssystem som definierar vilka ekonomiska aktiviteter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU:s regelverk. Syftet är att styra investeringar mot hållbara verksamheter och att främja omställningen till en grönare ekonomi. Aktiviteter bedöms utifrån kriterier som att de bidrar väsentligt till minst ett miljömål, inte orsakar betydande skada på något annat miljömål och uppfyller minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, rättvis konkurrens och skatt.

GPTW

Great Place To Work.

Graddagar

Årets summa av dygnmedeltemperaturernas avvikelser från en referenstemperatur. Graddagar används bland annat till att fortlöpande skapa en rättvis bedömning av hur effektivt en byggnad värms upp av sitt värmesystem.

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 örönmärkt åt olika former av miljöprojekt.

Justerat eget kapital, %

Eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.

KMA

Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö.

Kassaflöde, Mkr

Årets förändring av likvida medel.

Kilowatt, kW

Enhet för effekt.

Kilowattimme, kWh

Enhet för energi, effekt multiplicerat med tid.

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

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, Mkr

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.

Normalårskorrigerig

Även kallat vädernormalisering innebär att konsumtionsvärden räknas om för att ta hänsyn till förändringar i temperatur och utomhusklimat.

Projektvolym, Mkr

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

Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässig, ggr

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 79,4 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.

