



Delårsrapport januari - april 2025

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 lokalförsörjning. 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

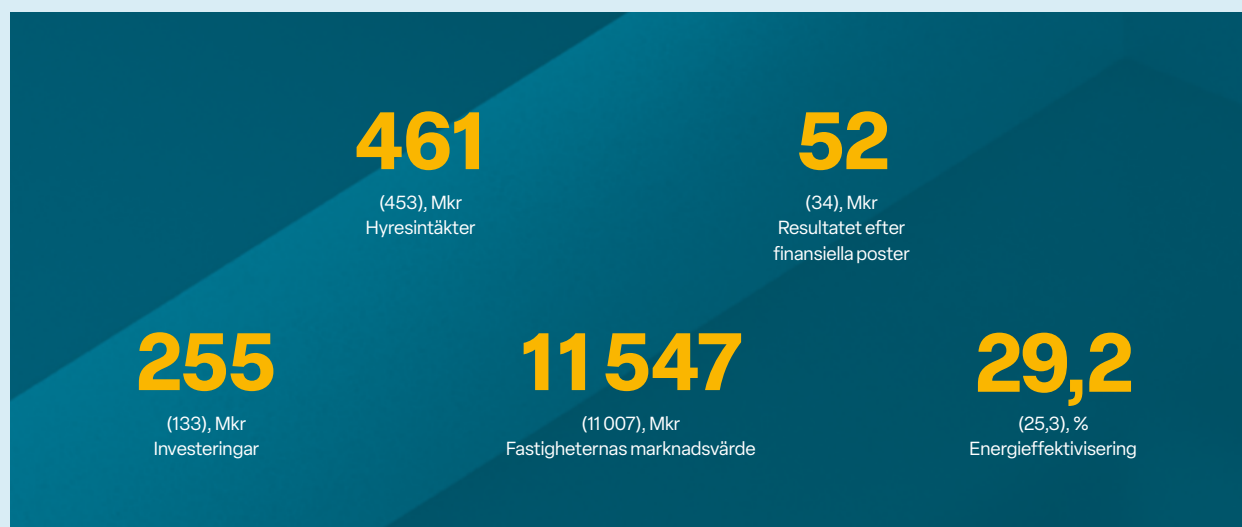
När verksamheternas behov förändras anpassar vi våra fastigheter, hyr in lösningar från andra fastighetsägare eller ser till att det byggs nytt. Våra fastigheter är kärnan i vårt uppdrag men viktigast är människorna som vistas i dem varje dag. Det är Linköpingsbornas behov som driver oss att ständigt 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 lokalförsörjningsplaner 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.

Nyckeltal





Perioden i korthet

Årets fyra första månader har präglats av fortsatt stor oro i omvärlden och som konsekvens kommer utmaningar även inom Linköpings kommunen. Trots detta fortsätter Lejonfastigheter att leverera på sina uppdrag och fokusera på långsiktiga frågor.

Civilberedskap är en ständigt relevant fråga som blivit alltmer aktuell de senaste åren. Lejonfastigheter arbetar tillsammans med Linköpings kommun kring frågor om civil beredskap, till exempel utbyggnad av trygghetspunkter. Arbetet med trygghetspunkter inleddes under tidigare år, men intensifieras och kommer att inrymma cirka femton olika lokaliseringar både stadsnära och i stadens utkanter. För dessa trygghetspunkter ska Lejonfastigheter lösa reservkraft och nödvatten.

Med ett ekonomiskt mer ansträngt läge i kommunen läggs ännu större vikt vid planering och prioritering av kommunala verksamhetslokaler. Lejonfastigheters ständigt pågående arbete med framtagning och kvalitetssäkring av lokalförsörjningsbehoven är alltjämt aktuellt. Företaget arbetar koncentrerat med uthyrningsfrågor för att behålla den låga vakansgraden.

Sedan den första april har Lejonfastigheter förstärkt sin organisation med en egen lokalförsörjningsavdelning. Genom att tillföra resurser för att ännu bättre

möta kundernas behov framtidssäkras organisationen.

För 25 år sedan invigdes det nya stadsbiblioteket efter att den tidigare förstördes i en brand 1996. Under en dag i april har det nya stadsbiblioteket firats med familjeaktiviteter såsom konsert och föreläsningar. I byggnaden finns idag förutom biblioteket även Linköpings stadsarkiv, Kontakt Linköping och café.

Lejonfastigheter förvaltar Tinnisområdet vid Tinnerbäcksbadet på uppdrag av kommunen. Området genomgår just nu en omfattande förändring, och Lejonfastigheter har påbörjat byggnationen av en ny barnanpassad miljö i direkt anslutning till den befintliga utomhusbassängen. Här kommer det att anläggas en barnbassäng, en vattensplash-park och en rutschkana. Det nya barnområdet planeras att invigas lagom till midsommar, så att alla barn får möjlighet att njuta av bad och lek under sommarlovet.

Under servintern har kommunhuset på Drottninggatan 45 certifierats enligt Miljöbyggnad Silver i samband med en stor ombyggnation. Certifieringen omfattar byggnadens energianvändning, klimatpåverkan och inomhusmiljö. Fastigheten är Lejonfastigheters första befintliga fastighet att certifieras enligt samma standard som nybyggnation, Miljöbyggnad Silver.

Resultat från verksamheten

Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 52 (34) miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med cirka 1 procent, vilket främst förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal.

Året började milt och med lite snö, vilket bidragit till att dessa kostnader samt övriga uppvärmningskostnader är 5 miljoner kronor lägre än föregående år.

Kostnader för reparationer är nästan 3 miljoner kronor lägre än motsvarande period föregående år. Bolaget har utfört mer än dubbelt så mycket planerat underhåll än förra året, men det mesta klassificeras som investeringar och nettokostnaden är 6 miljoner kronor högre än förra året. Räntekostnaderna ligger 14 miljoner kronor lägre jämfört med 2024 års utfall för samma period.



Skiss över Tinnisområdet

Investeringar

Under perioden fortlöper investeringsprojekten enligt plan. Bland annat pågår den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan som väntas färdigställas under hösten. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik. Den stora ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, fortskrider för att stå klar när Linköpings kommuns Social- och omsorgsförvaltning flyttar in under sommaren. I den omfattande renoveringen läggs stort fokus på återbruk av diverse byggmateriel. Projektets återbruksinventering har resulterat i att bland annat takarmaturer, marmorgolv och hela 600 fönster kommer att sparas och återbrukas.

En betydande 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 Hammergeglass. I projektet har även en ny limträstomme, så kallad KL-trä testats för minskad klimatpåverkan. Grunden som är lagd för en av byggnaderna är en så kallad Aridumgrund, vilket har bidragit till minskad klimatpåverkan.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping är i sitt slutskede. Här har Lejonfastigheter uppfört en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinet verksamhet som väntas stå klar för invigning till sommaren.

Arbetet för en om- och nybyggnation på Gurkvägen i stadsdelen Ekängen har fortskridit. Projektet ska omvandla en tomställd förskola som förvärvades under hösten 2024 till ett serviceboende med sex lägenheter, samt tillskapa

en ny byggnad innehållande ytterligare sex servicelägenheter. Hela projektet väntas stå klart under 2027.

Nybyggnationerna av två stora vårdboenden är i sina startskeden och första spadtagen har tagits för projekten. 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. I vårdboendets byggnad i Berga kommer även en förskola med plats för upp till 100 barn att rymmas.

Projektet för byggnation av den stora multihallen, belägen i stadsdelen Stångebro fortskrider. Här ska en byggnad innehållande tre fullstora sporthallar med varierande läktarpaciteter upp till tvåtusen personer uppföras. Under april står upphandlad samverkansentreprenad klar och nu börjar arbetet med projektering tillsammans med entreprenör och kund.

I investeringsvolymen om 255 (133) miljoner kronor ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden, via Linköpings kommun.

Finansiering

Linköpings kommun har från 2024 infört arbetssättet internbank 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.

I maj 2024 tog Linköpings kommun tillsammans med Lejonfastigheter AB, Tekniska Verken AB samt AB Stångöstad 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 kommunen 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.

De räntebärande skulderna 30 april 2025 uppgick till 4 725 (4 315) miljoner kronor, varav 2 741 (2 225) miljoner kronor var interna reverser med kort löptid och 1 984 (2 090) 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 2024. Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 8,6 (9,6) år, med ett genomsnitt på 2,8 (2,9) år. Finansnettot, uppgick till 29 (43) miljoner kronor. Den genomsnittliga låneräntan inklusive avgiftspåslag uppgick vid periodens utgång till 2,28 (2,58) procent. Marknadsvärdet på derivat uppgår till ett positivt belopp om 11 (54) miljoner kronor.





För en hållbar framtid

Lejonfastigheter har ett tydligt uppdrag som samhällsbyggare – att utveckla och förvalta fastigheter med hänsyn till människor, miljö och ekonomi.

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av vår verksamhet och ligger till grund för både strategiska beslut och det operativa arbetet i vardagen. Lejonfastigheter strävar efter att skapa långsiktiga värden för våra hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

Under våren har Lejonfastigheter påbörjat den årliga översynen av den dubbla väsentlighetsanalys som en del av CSRD-arbetet. Analysen ligger till grund för affärsplanen och stärker företagets förmåga att identifiera strategiskt viktiga frågor, hantera risker och stå robust i en föränderlig omvärld präglad av ökade krav, nya regelverk och globala skiften.

Lejonfastigheter fortsätter att arbeta mot sitt långsiktiga klimatmål, som innebär en minskning av företagets klimatpåverkan med 40 procent till 2030, jämfört med basåret 2019.

Under det första kvartalet 2025 har Lejonfastigheter minskat klimatpåverkan i både scope 1 och scope 2 med 11 procent jämfört med samma period 2024.

- VÅRT KLIMATMÅL -

Att minska vår klimatpåverkan med 40% i hela värdekedjan till 2030. (basår 2019)

Nyckeltal för minskad klimatpåverkan	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024
Klimatpåverkan scope 1, ton CO ₂ e	0,2	0,6
Klimatpåverkan, scope 2 ton CO ₂ e, local based	2 756	3 100*
Köpt energi, ej normalårskorrigerad, MWh	28 593	32 238
Total elproduktion, solceller, MWh (R12)	824	600
Undvikna utsläpp genom återbruk, ton CO ₂ e	4	1
Energiintensitet (R12)	124	131

* Justerad jämfört med tidigare redovisning till följd av uppdaterad emissionsfaktor för fjärrvärme och fjärrkyla. Läs mer i vår års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Nyckeltalsförklaring

Nyckeltal märkta med (R12) redovisar utvecklingen under de senaste 12 månaderna fram till och med mars. Övriga nyckeltal gäller för perioden januari–mars det aktuella året.

Scope 1 omfattar utsläpp från förbränning av RME-olja i verksamheten. Scope 2 redovisar utsläpp från inköpt el, elvärme och fjärrvärme för de fastigheter som förvaltas. Utsläppen beräknas enligt location-based-metoden, vilket innebär att de återspeglar genomsnittliga utsläpp från energiproduktionen i det geografiska området där energin produceras.



ÅTERBRUKET
ÖKAR

Lejonfastigheter har som mål är att minska energianvändningen med 38 procent till år 2030 jämfört med basåret 2015. Energibesparingen de senaste 12 månaderna visar en minskning om 29,2 procent till och med mars 2025, jämfört med basåret 2015. Detta till följd av genomförda energieffektiviseringsåtgärder, en mildare vinter samt avyttring av den gamla simhallen. Även energintensiteten har förbättrats.

I slutet av 2024 gjorde Lejonfastigheter flera solcellsinvesteringarna vilket har lett till en ökad elproduktion. Den fulla effekten av dessa investeringar förväntas bli ännu tydligare vid uppföljningen av tertiäl två.

Just nu pågår ett projekt med att bygga ut avfallshantering på alla Lejonfastigheters egenägda fastigheter, vilket skapar förutsättningar för hyresgästerna att sortera sitt avfall i flera fraktioner. Syftet är att öka återvinningen av material och minska klimatpåverkan.

Genom återbruk har Lejonfastigheter undvikit utsläpp motsvarande 3,9 ton CO₂e under det första kvartalet 2025 – en fyrdubbling jämfört med samma period föregående år, då motsvarande siffra var 1,0 ton. Återbruksarbetet är viktigt för att minska företagets klimatpåverkan. Lejonfastigheter genomför återbruksinventeringar i flera projekt. Som följd av detta har företaget ökat

användningen av återbrukat material, vilket visar på framsteg i att integrera cirkulära principer i projekt.

Inom klimatanpassningsarbetet har företaget fortsatt arbetat vidare med prioriterade fastigheter där det har genomförts fördjupade analyser och förslagit konkreta åtgärder för att minska temperaturen och öka motståndskraften mot ökade vattenflöden.



Framtidsutsikter för 2025

Under 2025 har Lejonfastigheter fortsatt fokus på lokal-försörjning och Linköpings kommuns önskemål och behov.



Strategiskt samarbete för

Lejonfastigheter fortsätter att ha ett nära och strategiskt samarbete med Linköpings kommun. Under perioden har arbetet med att stödja kommunen i att definiera och möta sina lokalbehov intensifierats. Utvecklingen av lokal-försörjningsarbetet har fortsatt, vilket ytterligare tydliggör Lejonfastigheters roll som en central samverkanspart till kommunens olika förvaltningar. Lokalförsörjningsplanens koppling till kommunens budget har stärkts och skapar en tydligare helhetssyn kring framtida lokalbehov.

Med en förändrad demografisk utveckling i Linköping – bland annat i form av minskat barnafödande, vikande elevunderlag samt ett ökat behov av vård- och omsorgsplatser – står bolaget inför nya utmaningar. Dessa förändringar förväntas påverka både efterfrågan på vissa typer av lokaler och bolagets ekonomiska förutsättningar. Under året bedöms en ökning av vakanta lokaler, vilket kräver anpassningar i både förvaltning och strategisk planering.

För 2025 beräknas investeringsvolymen till knappt 870 miljoner kronor, jämfört med föregående års 536 miljoner kronor. I årets höga investeringsbelopp ingår bland annat nybyggnation av vårdboenden i Berga och Harvestad, den stora Multihallen i Stångebro samt om- och tillbyggnationer i projekt på Rosendalsskolan samt Kommunhuset med många flera. Underhållsnivån är historiskt hög och kommer att vara fortsatt hög där Lejonfastigheters arbete fortsätter att prioritera långsiktiga, hållbara och kostnadseffektiva åtgärder.

Färdigställande av viktiga projekt under sommaren

Två större projekt slutförs under sommaren, nybyggnationen av science

center Fenomenmagasinet och den omfattande ombyggnaden av kommunhuset på Drottninggatan 45. Båda utgör viktiga milstolpar i företagets arbete med att utveckla funktionella och hållbara lokaler för kommunens verksamheter.

Lejonfastigheter ser med stolthet fram emot att få överlämna moderna och funktionella lokaler som stärker verksamheternas möjligheter att utföra sitt uppdrag på bästa sätt. Att se hur människor tar plats i och använder de miljöer vi skapar är en konkret påminnelse om vårt uppdrag – att bidra till ett hållbart och välfungerande Linköping genom långsiktig lokalutveckling.

Linköpings kommuns Vård och Omsorgsförvaltning har stora behov av lokaler för sina verksamheter och Lejonfastigheter arbetar både med flera nybyggnationer av bland annat stora vårdboenden samt ombyggnationer för att kunna tillgodose behoven. Planer finns även för ytterligare ett stort kommande vårdboende, beläget i området Djurgården.

Projektet med att skapa en större återbrukshubb genom att använda det tomställda ridhuset i Ånestad fortgår men är försenat. Detta är ett projekt i linje med Lejonfastigheters klimatarbete, och ett aktivt val för att kunna minska vår klimatbelastning genom ökat återbruk.

Hållbarhetsstyrning i linje med CSRD

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är fortsatt centralt för Lejonfastigheter, vi omfattas genom vårt moderbolag Stadshus AB. Under det gångna året har vi fortsatt arbetet med att integrera direktivet i affärsplanen och den övergripande styrningen. CSRD påverkar inte bara rapporteringen, utan även hur vi styr, prioriterar och följer upp verksamheten.

Under våren har Lejonfastigheter påbörjat den årliga översynen av den dubbla väsentlighetsanalysen. Framåt kommer vi fokuseras på att säkerställa tillgång till relevant data, utveckla mål och nyckeltal samt tydliggöra ansvar och roller i organisationen. Affärsplanen vilar nu direkt på den dubbla väsentlighetsanalysen.

EU:s Omnibusdirektiv, som bland annat föreslår justeringar av tröskelvärden och tidsramar, innebär för Lejonfastigheter inga förändringar i dagsläget. Vi ser arbetet med CSRD som strategiskt viktigt och fortsätter enligt nuvarande plan, samtidigt som vi noggrant följer utvecklingen och anpassar oss vid behov.

Framtidstro och beredskap för förändring

År 2025 väntas föra med sig ett antal utmaningar, där förändrade och snabbt skiftande behov hos våra kunder ställer krav på ökad flexibilitet. För att möta detta fortsätter Lejonfastigheter att arbeta agilt, lösningsorienterat och med starkt fokus på kunddialog. Samarbete och samverkan – både internt och med våra externa parter – är avgörande för att lyckas i en föränderlig omvärld.

Lejonfastigheter står väl rustat inför framtiden med en stabil ekonomi, goda kundrelationer, tydliga strategiska riktlinjer och engagerade medarbetare. Tillsammans utgör dessa faktorer vår styrka – och grunden för att vi med trygghet och framtidstro kan ta oss an vårt viktiga samhällsuppdrag.

Linköping 14 maj, 2025

Micael Antamo

Verkställande direktör

Kvartalsbokslut

Resultaträkning i korthet

Mkr	Jan–apr 2025	Jan–apr 2024	Helår 2024
Rörelseresultat	81	77	257
Resultat efter finansiella poster	52	34	137
Periodens resultat	42	28	105

Balansräkning i korthet

Mkr	2025-04-30	2024-04-30	2024-12-31
Tillgångar			
Byggnader och mark	4 973	4 739	5 020
Pågående projekt	659	667	426
Övriga anläggningstillgångar	567	540	584
Omsättningstillgångar	450	255	713
Totala tillgångar	6 649	6 201	6 743
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	885	819	897
Obeskattade reserver	370	343	371
Räntebärande skulder	4 725	4 315	4 540
Övriga skulder	669	724	935
Totalt eget kapital och skulder	6 649	6 201	6 743

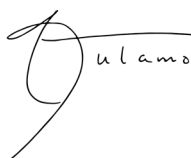
Kassaflöde i sammandrag

Mkr	Jan–apr 2025	Jan–apr 2024	Helår 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14	62	394
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255	-146	-368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131	-79	233
Periodens kassaflöde	-138	-163	259

Finansiella nyckeltal

Mkr	Jan–apr 2025	Jan–apr 2024	Helår 2024
Soliditet (%)	18	18	18
Soliditet mht marknadsvärdering (%)	46	46	45
Räntetäckningsgrad kassaflödesmässig (ggr)	3,7	2,6	2,7

Linköping 14 maj, 2025



Micael Antamo

Kontaktpersoner

Ekonomi- och finanschef

Gunilla Dahlqvist Jonsson, 013-20 52 43
gunilla.dahlqvist-jonsson@lejonfastigheter.se

Verkställande direktör

Micael Antamo, 013-20 52 62
micael.antamo@lejonfastigheter.se

www.lejonfastigheter.se
info@lejonfastigheter.se