

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AB, (556501-8370)

Fastställd av bolagets styrelse 2025-03-12

INLEDNING

Fullmäktige i Region Örebro län har beslutat om en policy för bolag direkt eller indirekt ägda av Region Örebro län. I policyn framgår att bolagen årligen ska upprätta en särskild rapport om bolagsstyrningsfrågor. Rapporten ska avges av bolagets styrelse och innehålla nedanstående angivna områden.

BESKRIVNING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Enligt bolagsordningen har bolaget till föremål för sin verksamhet att förvärva, utveckla, uppföra, avyttra och förvalta fast egendom, även som bedriva därmed förenlig verksamhet inom Örebro län. Bolaget får endast bedriva verksamhet eller vidtaga åtgärder som är förenlig med kommunal kompetens. Bolaget har till syfte med sin verksamhet att tillgodose ett allmänt intresse för Region Örebro län och dess medborgare av ändamålsenliga lokaler för vård, omsorg, boende, utbildning samt liknande verksamhet inom Örebro län.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

Under 2024 har bolaget haft totalt 7 styrelsemöten samt ordinarie årsstämma.

Utöver ordinarie styrelsemöten har tre extra styrelsemöten hållits i samband med beslut om försäljning av Diskusen 11, projektavtal och överlåtelseavtal etapp 2 nybyggnation vård- och omsorgsboende Hällefors och beslut om ombyggnation Kullängen 1 Hallsberg.

Stående punkter på styrelsemöte:

- Bokslut och/eller prognoser
- Aktuell likviditets- och lånesituation
- Ekonomiuppföljning projekt
- Avtal och vakanser
- Verksamhetsinformation

Under året har följande beslut tagits:

- Försäljning Diskusen 11
- Årsredovisningshandlingar 2023
- Arbetsordning
- Bolagsstyrningsrapport 2023
- Verksamhetsbokslut 2023
- Delårsbokslut 2024-04-30
- Verksamhetsbokslut Tertial 1

- Finanspolicy
- Attestinstruktion
- Delårsbokslut 2024-07-31
- Verksamhetsbokslut Tertial 2
- Mandat att förhandla vakanser Ängen med HGF
- Ombyggnation Kullängen 1
- Mål i affärsplan 2025
- Budget 2025 och budgetprognos 2026-2028
- It- och informationssäkerhetspolicy
- Integritetspolicy
- Datum för styrelsesammanträden 2025

ÄGARDIREKTIV

För den verksamhet som bedrivs av Länsgården Fastigheter AB gäller ägardirektiv antagna av regionfullmäktige den 10 april 2024, vilka också fastställts av bolagsstämman i Region Örebro läns förvaltnings AB den 19 juni 2024 och av bolagsstämman för Länsgården Fastigheter AB den 13 maj 2024.

Regionfullmäktige har det yttersta ansvaret för Bolaget och fastställer bolagsordning som antas på bolagsstämman. Regionfullmäktige utfärdar också ägardirektiv, som fastställs på bolagsstämmor i Region Örebro läns förvaltnings AB och Länsgården Fastigheter AB.

Bolaget ägs av Region Örebro län via moderbolaget Region Örebro läns förvaltnings AB. Bolaget är en del av Region Örebro läns verksamhet. Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida inte dessa strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen.

Bolagets verksamhet och förhållande till Region Örebro län regleras, utöver av lag, genom

- a) gällande bolagsordning
- b) ägardirektiv fastställda av bolagsstämman
- c) förekommande avtal mellan Region Örebro län och Bolaget
- d) av Regionfullmäktige antagna planer, program och policys som genom särskilt beslut överlämnas som ägardirektiv att tillämpas i Bolaget.

I regionens verksamhetsplan med budget för 2024 och planering 2025–2026 har ägardirektivet kompletterats med uppdragen:

Länsgården Fastigheter AB mål och inriktning är att bolaget ska följa beslutad bolagsordning, aktieägardirektiv samt det övergripande direktivet för majoritetsägda bolag enligt ovan. Det innebär att Länsgården Fastigheter AB har i uppdrag att genomföra fastighetsförsäljningar som bidrar till koncernnytta eller där fastigheten inte primärt ingår i vård- och omsorgsuppdraget. Länsgården Fastigheter AB har även i uppdrag att fortsätta byggnationen av beslutade vård- och omsorgsboende i länet. Resultatkrav Bolagets verksamhet ska bedrivas på affärsmässiga grunder med beaktande av kommunala principer. Bolaget ska sträva efter ett ekonomiskt resultat som ger utrymme för långsiktig konsolidering och årlig avkastning i form av koncernbidrag eller aktieutdelning till Region Örebro läns förvaltnings AB. Avkastningskravet på bolaget ska, i samråd med dess styrelse, årligen prövas och fastställas av styrelsen för Region Örebro läns förvaltnings AB med utgångspunkt från bolagets konsolideringsbehov.

I regionens verksamhetsplan med budget för 2024 och planering 2025–2026 har ägardirektivet kompletterats med uppdragen med summering:

- Bolaget ska följa beslutad bolagsordning och ägardirektiv.
Länsgården har följt beslutad bolagsordning och ägardirektiv.
- Genomföra fastighetsförsäljningar
Länsgården har 2024-11-28 sålt Diskusen 11 till Örebroporten.
- Fortsätta byggnationen av beslutade vård- och omsorgsboende i länet
Länsgården har under år 2024 arbetat med färdigställande av vårdcentral och folktandvård i Kumla. Färdigställt Skebäck vårdcentral och uppstart av vård-och omsorgsboende i Skebäck samt uppstart med nyproduktion av vård-och omsorgsboende i Hällefors.
- Bolaget ska sträva efter ekonomiskt resultat som ger utrymme för avkastning i form av koncernbidrag eller aktieutdelning.
Länsgården lämnar överenskommet koncernbidrag

Summering av 2024

Verksamhetsmässigt har Länsgården ytterligare än en gång gjort ett framgångsrikt bokslut. Bolaget har levererat och klarat av ägarens uppsatta mål.

INTERN KONTROLL – UPPFYLLENDE AV BOLAGETS ÄNDAMÅL

BOLAGETS ÄNDAMÅL

Bolagets ändamål är att tillgodose ett allmänt intresse för Region Örebro och dess medborgare av ändamålsenliga lokaler för vård, omsorg, boende, utbildning samt liknande verksamhet inom Örebro län. Länsgårdens ambition är att vara den ledande aktören inom förvaltning och utveckling av lokaler samt boenden för särskilda behov i Region Örebro län.

Länsgården jobbar efter vår vision "Länsgården är – genom kompetenta medarbetare, modigt ledarskap, skickligt förvaltarskap, unika affärsmodeller, innovativa samarbeten och modern teknik – drivande i utvecklingen av framtidens hållbara, trygga boenden och verksamhetslokaler".

Länsgården har en tydlig, grundläggande och gemensam värdegrund, som syftar till att vägleda medarbetare i beslut och bygga en sund företagskultur. Fem ledord sammanfattar Länsgårdens värdegrund och bildar tillsammans akronymen VERKA, Värdeskapande, Engagemang, Respekt, Kompetens, Ansvarsfull.

Vi har valt att titta på verksamheten ur fyra perspektiv, medarbetare & utveckling, drift & förvaltning & innovation, marknad & tillväxt samt ekonomi & ägare. Tillsammans ger de fyra perspektiven en bred bild av vad Länsgården vill uppnå. Genom att följa upp verksamheten ur fler perspektiv än det strikt ekonomiska vill vi bidra till en mer proaktiv organisation. Utifrån de strategiska målen har vi under varje perspektiv formulerat ett antal fokuspunkter, som anger vad som är nödvändigt att genomföra under 2024. Fokuspunkterna ska bidra till ett tydligare fokus under varje perspektiv och sätta riktningen för verksamheten under det kommande året.

För att säkerställa att vi rör oss mot våra strategiska mål och ägarens mål inom varje perspektiv har vi identifierat 26 mätbara målsättningar för 2024. För varje mätetal finns tre målnivåer, som visualiseras genom trafikljus. Med utgångspunkt i de mätbara målsättningarna vill vi kommunicera

utvecklingen på Länsgården samt identifiera eventuella behov av åtgärder. Dessa sammanställs och redovisas för Länsgårdens styrelse 3 gånger/år

Utdrag av några målförbättringar och mål 2024:

Mätbara målsättningar 2024

1. Koncernbidrag



20 MSEK

< 20 MSEK

Definition: Det ekonomiska bidrag Länsgården genererar till koncernmodern via koncernbidrag (MSEK).

Indikerar: Om vi genererar en stabil avkastning till ägaren.

Måluppfyllelse: Grönt, vid diskussion med ägaren blev inriktningen att Länsgården lämnar 30 mnkr i avkastning i stället för 20 mnkr.

2. Soliditet



≥ 15 %

10-15 %

≤ 10 %

Definition: Länsgårdens soliditet (JEK/balansomslutning i %).

Indikerar: Om vi har en långsiktigt stabil finansiering och betalningsförmåga.

Måluppfyllelse: Grönt, soliditeten för 2024 uppgår till 24,2 %.

5. Avkastning på eget kapital



≥ 10 %

5-10 %

< 5 %

Definition: Resultat efter finansiellt netto/JEK (%).

Indikerar: Vilken avkastning ägaren får per satsad krona.

Måluppfyllelse: Grönt, avkastning på eget kapital för 2024 uppgår till 12,9 %.

17. Antal innovativa samarbetsprojekt



2

1

0

Definition: Antal innovativa samarbetsprojekt som Länsgården är involverade i.

Indikerar: Hur aktiva vi är i innovation och utvecklingsfrämjande arbete.

Måluppfyllelse: Grönt, i dagsläget deltar Länsgården i tre innovativa samarbetsprojekt: Buildings Post Corona (ventilation kopplat till smittspridning), 4Q (hemlika miljöer) samt Ett sammankopplat Örebro (datadriven omställning inom samhällsbyggnation, med stöd av AI).

21. Medarbetarindex – (S – Social)



≥ 4,5
4,0 – 4,4
< 4,4

Definition: Resultatet från våra psykosociala arbetsplatsundersökning.

Indikerar: I vilken utsträckning vi har en attraktiv arbetsplats för kompetenta medarbetare.

Beskrivning: Målet mäts genom en sammanställning av följande indikatorer där varje indikator viktas lika tungt (1/4):

		2023	2024	
Trivsel och arbetsbalans	1 till 6	5,16	5,25	OBS! Ny mätmetod
Teamwork	1 till 6	4,53	4,63	
Mål och feedback	1 till 6	4,72	4,83	
Utveckling och inflytande	1 till 6	5,08	4,99	
		4,87	4,93	

Målpuppfyllelse: Grönt, eftersom vi har slutat med våra pulsmätningar introducerar vi här ett nytt sätt att mäta medarbetarindex, genom vår psykosociala arbetsplatsundersökning. Den visar höga värden inom samtliga kategorier. Vi noterar en ökning av det sammanvägda indexet från 4,87 till 4,93 (på en 6-gradig skala) sedan förra mätningen 2023.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2024

Mars: Den totala energiförbrukningen på Länsgårdens fastigheter har minskat med drygt 36 procent sedan 2008. Det innebär att Länsgården redan nu har passerat det mål som finns i Region Örebro läns energi- och klimatpolitiska program för perioden 2008 till 2030: att minska energianvändningen per areaenhet med 30 procent. Elförbrukningen har minskat med hela 45 procent och når redan nu det mål som Region Örebro län har satt till 2045. Länsgården kommer fortsätta vårt arbete för att minska energianvändningen med oförminskad kraft.

April: Inflytt på Skebäcks vårdcentral – början på nya vårdkvarteret Under april påbörjades den efterlängttade flytten till Skebäcks nya vårdcentral. De nya lokalerna består – förutom av vårdcentral – även av ett stort tillagningskök för kommunen, träningslokal för sjukgymnastiken, utrymme för jourmottagning och flera gemensamma konferensutrymmen. En uttalad vision i projektet har varit ökad samverkan mellan region och kommun. Under hösten öppnades även den nya restaurangen, som välkomnar alla 65-plussare. Nu börjar rivningen av den gamla vårdcentralen, som ska ge plats för ett helt nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter – i direkt anslutning till Stadsparken i Örebro

April: I april stod det klart att Hällefors kommun återigen valt att anlita Länsgården för att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende. Det nya boendet kommer att bestå av totalt 48 lägenheter samt verksamhetslokaler och lokaler för dagvård och dagrehabilitering. Byggnationen beräknas vara klar vid årsskiftet 2026–2027. Etapp två av Nya Gillersgården ska uppföras i direkt anslutning till vårdcentralen och det vård- och omsorgsboende som invigdes 2022.

Juni: Första spadtaget till Skebäcks vård- och omsorgsboende Länsgården ser många fördelar med detta boende, och framför allt handlar det om samverkan. Regionens läkare och fysioterapeuter kommer på ett smidigt sätt kunna samarbeta med kommunens sjuksköterskor, undersköterskor och arbetsterapeuter. Målet är att skapa förutsättningar för verksamheterna att verkligen uppnå och erbjuda en nära vård där personen står i centrum för vård och omsorg. Projektet beräknas vara klart vid årsskiftet 2026–2027.

Strax före sommaren köpte Länsgården in den första eldrivna servicebilen. Inom några år ska samtliga bilar bytas ut till elbilar eller hybridbilar. Syftet med omställningen är att bidra till regionens transportmål: att minska utsläppen av växthusgaser med 70 procent till 2030, jämfört med 2010. För

att klara räckvidden till alla delar av länet och kunna byta ut servicebilarna jobbar vi även aktivt med att öka laddinfrastrukturen på våra fastigheter. Under det senaste året har andelen av Länsgårdens fastigheter med laddmöjligheter fördubblats, och den utvecklingen kommer fortsätta framöver.

Oktober: Första spadtaget till Gillershöjden i Hällefors 48 hemtrevliga och moderna lägenheter – alldeles intill Hällefors vårdcentral. I mitten av oktober togs det allra första spadtaget till Hällefors nya vård- och omsorgsboende Gillershöjden.

November: Länsgården får toppbetyg av anställda – i år igen. Förra året – alltså 2023 – certifierades Länsgården som "Great Place to Work". I år var det dags för omcertifiering. Och årets omcertifiering matchade den tidigare. Men inte bara det – den överträffade förra årets resultat. Påståendet "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" fick resultatet 100 procent av Länsgårdens 28 anställda.

December: Skebäcks vårdcentral som vinner Örebro kommuns byggnadspris 2024 Örebro kommun har sedan 1982 delat ut ett ombyggnadspris. Men sedan 2001 omfattas även nya byggnader och platser. Det innebär att Skebäcks vårdcentral har kunnat delta i tävlingen – och nu dessutom står som vinnare av Örebro kommuns byggnadspris 2024. I motiveringen lyfter Byggnadsnämnden i Örebro kommun bland annat fram att "en viktig samhällsfunktion har manifesterats i en vackert gestaltad och robust arkitektur som kommer att hålla över tid". Samt att "byggnaden kännetecknas av omsorgsfullt valda material och utformade detaljer."

FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen får ekonomisk rapport efter delårsbokslut 30 april, 31 juli och efter årsbokslut 31 december.

Bolagets hyresintäkter för bostäder bestäms enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och följer i stort allmännyttans prissättning. På lokalsidan är målet att teckna långa hyresavtal. Vakansgraden har historiskt varit låg men kan snabbt påverka resultatet. Länsgårdens vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 4 % (2,3) beräknat i procent av totala intäkterna. Ökningen beror främst på de tomställda lokaler som uppkommit då vård- och omsorgsboendet i Hallsberg flyttat till nybyggda lokaler. Arbete pågår fortlöpande för att minska vakanserna.

Bolaget arbetar löpande för att minska främst energikostnaderna. Underhållskostnader och lokalanpassningar är kostnader som till viss del kan påverkas, genom att minska eller förskjuta kostnader i tiden.

Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna för Länsgården. Målet för finansverksamheten, som styrs av gällande finanspolicy, är att bedriva en aktiv finansverksamhet för att säkerställa långsiktigt finansieringsbehov till lägsta möjliga kostnad samtidigt som de finansiella riskerna noga bevakas och begränsas. Bolaget använder räntesäkringar och vid årets utgång var ca 60 % av låneportföljen säkrad. Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har ingen nyupplåning behövt genomföras tack vare positivt kassaflöde.

BOLAGETS RISKER

FINANSIELLA RISKER

Efterspelet efter ByggTemas konkurs den 28 mars 2022 är nu avslutat och Länsgården har under året erhållit 23,4 mnkr från den färdigställandeförsäkring som bolaget har hos Länsförsäkringar och ytterligare 2,5 mnkr i utdelning från konkursboet. Tillsammans med det investeringsbidrag som erhöles under 2023 har projektekonomi för nybyggnationen av vård- och omsorgsboendet i Hallsberg klarats.

KOMMUNIKATION MED REVISORER

Kommunikation med revisorer sker vid förvaltningsrevision under hösten och vid årsbokslutet. Under året kan löpande kommunikation ske för att få råd i olika frågeställningar.

ÄRENDEN SOM LÄMNATS TILL REGIONFULLMÄKTIGE FÖR STÄLLNINGSTAGANDE

Regionfullmäktige har fattat beslut som rör bolaget i följande ärenden:

- Nytt ägardirektiv
- Ny bolagsordning
- Val av ny styrelseledamot
- Val av ny styrelsesuppleant

Ekonomisk rapport till Region Örebro län sker vid delårs- och helårsbokslut. Dessa rapporter ingår i regionens sammanställda redovisning som redovisas i regionstyrelse och regionfullmäktige.

STÄLLNINGSTAGANDE

Den interna kontrollen vad avser uppfyllande av bolagets ändamål, ägarens beslutade mål och hur bolagets finansiella rapportering är organiserad bedöms av bolaget fungerat på ett tillfredsställande sätt under räkenskapsåret. Bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen. Bolaget har uppfyllt sin verksamhetsrapporteringskyldighet och följer de direktiv och anvisningar som ingår i regionkoncernens planerings- och uppföljningsprocess.

Örebro 2025-02-06



Martin Ejnrydh
Styrelsens ordförande
Länsgården Fastigheter AB