

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AB, (556501-8370)

Fastställd av bolagets styrelse 2026-03-11

## 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 2025 har bolaget haft totalt 5 styrelsemöten samt ordinarie årsstämma.

Stående punkter på styrelsemöte:

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

Under året har följande beslut tagits:

- ✓ Engagemangsbeslut Kumla etapp 3
- ✓ Engagemangsbeslut Skebäck etapp 3
- ✓ Årsredovisning 2024
- ✓ Ansvar och arbetsordning för styrelsen 2025
- ✓ Bolagsstyrningsrapport 2024
- ✓ Verksamhetsbokslut 2024
- ✓ Attestinstruktion 2025
- ✓ Verksamhetsbokslut 2025-04-30

- ✓ Delårsbokslut 2025-04-30
- ✓ Finanspolicy
- ✓ Verksamhetsbokslut 2025-07-31
- ✓ Delårsbokslut 2025-07-31
- ✓ Datum för styrelsesammanträden 2026
- ✓ Budget 2026 och flerårsprognos 2027–2029

Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning av bolagets ekonomiska förutsättningar. Scenarioanalyser av den ekonomiska utvecklingen redovisas och diskuteras vid varje styrelsemöte som en del av en löpande uppföljning och riskbedömning.

## 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.

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 2025 och planering 2026–2027 har ägardirektivet kompletterats med uppdragen:

#### Mål och inriktning

- ✓ 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.

## 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 förvalterskap, 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 2025. 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 21 mätbara målsättningar för 2025. 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 som verksamhetsboks slut för styrelsen i samband med delårsboks slut 30 april, 31 juli och efter årsboks slut 31 december.

## HÄNDELSE UNDER 2025

### PROJEKT

Under 2025 har vi haft pågående produktion av tre större investeringsprojekt;

- ✓ Vård- och omsorgsboende i Skebäck
- ✓ Vårdcentral och Folktandvården i Kumla
- ✓ Vård- och omsorgsboende i Hällefors
- ✓ Örebro kommun har fått nya Hemvårdslokaler i Skebäck
- ✓ Skebäcks vårdcentral har blivit jourvårdcentral

samt två ombyggnadsprojekt;

- ✓ Kommunalt tillagningskök samt Barn- och Vuxenhabiliteringen i Hallsberg,
- ✓ Ombyggnad av lokaler för Railcenter i Hallsberg

Detaljplanen för kv. Rosen i Nora har passerat Mark- och Miljööverdomstolen och vunnit laga kraft.

Förlikning med NCC, Skebäcksprojektet

Skebäcks vårdcentral upphandlades den 22 oktober 2021 med NCC som totalentreprenör. Byggstart för etapp 1 skedde den 28 mars 2022 och slutbesiktning genomfördes den 29 januari 2024.

Under entreprenadtiden påverkades projektet av pandemin och kriget i Ukraina, vilket ledde till kraftiga materialprisökningar. NCC åberopade därför ABT 06 kap. 6 § 3 och framförde ersättningsanspråk kopplade till dessa ökningsar.

Efter omfattande skriftväxling och juridiskt biträde på båda sidor minskade NCC:s anspråk successivt. För att undvika en lång och osäker rättsprocess nåddes en förlikning. Den 25 september 2025 träffades en slutlig förlikning med NCC, vilket innebar att ärendet kunde avslutas utan vidare rättsliga åtgärder.

### DRIFT

- ✓ Fortsatt arbete med att uppdatera Länsgårdens undercentraler samt fläktaggregat, dvs ombyggnationer/utbyten till energieffektivare utrustning.
- ✓ Fortsatt arbete med montering av rumsgivare i lägenheter och delvis verksamhetslokaler för kontroll av temperaturer.
- ✓ Utökat samarbete med Siemens energiprojekt, 2 nya avtal med fördjupande energibesparingar gällande värme och ventilation.
- ✓ En omfördelning skedde 2025-09-01 bland teknikerna där fastigheterna/områdena fördelades om. Detta är en ny rutin som kommer att ske vartannat/vart tredje år.

### FÖRVALTNING

- ✓ Vad gäller underhållskostnader så har vi tyvärr under året drabbats av flertalet vattenskador runt om i fastigheterna. Det resulterade i nästan 15 % (ca 5 mnkr) av Länsgårdens totala underhållskostnader.
- ✓ Förutom det så har det utförts sedvanligt underhållsarbete runt om i fastigheterna.
- ✓ Vad gäller ombyggnationer och hyresgästsanpassningar så kan vi se en liten minskning under 2025.
- ✓ Under året fick Länsgården besked om att Brickegårdens vårdcentral i Karlskoga skall lägga ner sin verksamhet, vilket tyvärr kommer resultera i stora hyresförluster framöver. Fastigheten är komplex vad gäller ytor och andra hyresgäster.
- ✓ Länsgården kan glädjande se en ökning av intressenter på de tomma lokalerna i Hallsberg. Vi hoppas på att komma framåt med detta under våren 2026.
- ✓ Det är ett svalt intresse för kontorshotellsrum där vi har flera rum lediga.

## SUMMERING 2025

Med hänsyn till ovannämnda, anser bolaget att man har uppfyllt ändamålen med sin verksamhet

## 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 3,4 % (4) beräknat i procent av totala intäkterna. Att vakanserna minskat från föregående år förklaras av att delar av tomställda lokaler i Hallsberg nu fått nya hyresgäster samt ett arbete pågår med att minska bostadsvakanserna i Örebros ytterområden.

Bolaget arbetar löpande för att minska energikostnaderna och under året har nya energibesparingsavtal ingåtts. Undercentraler och fläktaggregat har moderniserats för ökad energieffektivitet och rumsgivare installerats i flertalet bostäder. 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 63 % av låneportföljen säkrad. Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har nyupplåning skett med 250 mnkr.

## BOLAGETS RISKER

### FINANSIELLA RISKER

Upplåning sker i konkurrens mellan långivare. Idag finns alla bolagets lån hos Kommuninvest som har hög kreditvärdighet. Vid nyupplåning eftersträvas långa löptider i enlighet med bolagets finanspolicy och räntesäkringar görs för att förändra bolagets räntexponering. Säkringsinstrument kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Likviditetsplanering utförs på såväl lång som kort sikt. Likviditetsbudgeten följs upp och bevakas kontinuerligt. Scenarioanalyser med test av räntekänslighet genomförs löpande.

## KOMMUNIKATION MED REVISORER

Kommunikation med revisorer sker vid förvaltningsrevision under hösten och vid årsbokslut. 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:

- ✓ Godkännande av årsredovisning
- ✓ Entledigande av styrelseledamot
- ✓ Val av ny styrelseledamot

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 fungera på ett tillfredsställande sätt under räkenskapsåret. Bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Örebro 2026-02-06



.....  
Martin Ejnrydh

Styrelsens ordförande

Länsgården Fastigheter AB