

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AB, (556501-8370)

Skall fastställas av bolagets styrelse 2022-03-09

INLEDNING

Fullmäktige i Region Örebro län beslutade 2018-09-25 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 vidtagna åtgärder som är förenlig med kommunal kompetens. Bolaget har till syfte med sin verksamhet att tillgodose ett allmänt intresse för landstinget och dess medborgare av ändamålsenliga lokaler för vård, omsorg, boende, utbildning samt liknande verksamhet inom Örebro län.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

Under 2021 har bolaget haft totalt 5 styrelsemöten samt ordinarie årsstämma.

Stående punkter på styrelsemöte:

- Bokslut och prognoser
- Aktuell likviditets- och lånesituation
- Ekonomiuppföljning projekt
- Lokaler - avtal/vakanser
- Verksamhetsinformation

Under året har följande beslut tagits:

- Bolagsstyrningsrapport 2020
- Årsredovisning 2020
- Fastställande av finanspolicy
- Delegationsbeslut projektavtal och överlåtelseavtal Skebäck vårdcentral och vård- och omsorgsboende.
- Firmatecknare, attestordning, arbetsordning och instruktion VD
- Val av vice VD
- Delårsbokslut
- Budget 2022
- Sammanträdesdatum
- Beslut om försäljning Grillgården 3

- Engagemangsbeslut Hällefors nyproduktion vård- och omsorgsboende
- Styrelse och VD utvärdering

ÄGARDIREKTIV

För den verksamhet som bedrivs av Länsgården Fastigheter AB gäller ägardirektiv antagna av Regionfullmäktige den 23 februari 2015 samt fastställda av bolagsstämmor i Region Örebro läns förvaltnings AB den 16 juni 2015 och Länsgården Fastigheter AB den 20 april 2015.

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 den 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 bolagsstämma
- 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.

Region Örebro läns förvaltnings AB har Region Örebro läns uppdrag att äga och förvalta aktier i Länsgården Fastigheter, Länsteatern i Örebro AB och Länsmusiken i Örebro AB.

Genom detta samordnade ägaransvar och tydliga ägarroll för de majoritetsägda bolagen kan resurserna inom bolagskoncernen utnyttjas på ett optimalt sätt. Härigenom kan verksamheterna i bolagen utvecklas till nytta för Region Örebro län och medborgarna.

Mål, inriktning och resultatkrav från ägaren gällande för 2021

- Bolaget fick under 2020 i uppdrag att se över vilka fastigheter som primärt inte ingår i vård- och omsorgsuppdraget i syfte att avyttra dessa. Under pågående pandemi har arbetet av marknadsskäl dragit ut på tiden, under 2021 har processen återtagits och försäljning kommer ske under året 2022.
- Bolaget fick i uppdrag att om nödvändiga detaljeplanändringar vinner laga kraft förvärva fastigheten Nora vårdcentral och inleda byggnationen av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till vårdcentralen.
- Bolaget ska också fortsätta med planeringen av ombyggnation av vård- och omsorgsboende och vårdcentral vid Skebäck i Örebro kommun.
- 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 för 2021 är 20 mnkr.

Länsgården har uppfyllt mål och krav som ställdes inför året 2021.

INTERN KONTROLL – UPPFYLLANDE 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 vision är att vara den ledande aktören inom förvaltning och utveckling av lokaler samt boenden för särskilda behov i Region Örebro.

Detta mål har uppfyllts genom att Länsgården i samarbetsprojekt med berörda kommuner ansvarat för att säkerställa att byggnaderna svarar mot de krav som ställs för arbete och boende. Dessa krav behöver matchas in i arkitekturkonceptet tidigt och integreras i arbetet med att utveckla tekniklösningar i samklang med framtidens vård- och omsorgsboende tillsammans med vårdcentralerna. Länsgården jobbar även med att den sociala hållbarheten integreras med näringsliv och kommun.

Med Länsgårdens vision *"Länsgården är drivande i utvecklingen av framtidens hållbara, trygga boenden och verksamhetslokaler"* var det en utmaning att ge sig an 2021 där vi inte visste hur året skulle se ut med pågående pandemi.

Det vi visste var att det nya arbetssättet var här, men hur skulle det nya arbetssättet fungera?. Hur säkert är det att arbeta på distans?. Hur ser den moderna arbetsplatsen ut nu och i framtiden? Men det viktigaste var hur vi skulle skapa en engagerad, välmående och motiverad organisation under dessa förhållanden som 2020 har inneburit och som fortsatte under 2021.

Vi började med att bygga grunden med en förtroendegivande och kommunikativ ledningsgrupp som den första ingrediens, en ledningsgrupp som är både resultat- och relationsfokuserad. Vi har försökt vara tydliga, involverande, lyssnande och förstående och att förmedla att det är allas aktiviteter och engagemang som kommer generera positiva resultat för Länsgården. Vi har ökat kunskapen om mänskliga drivkrafter i alla led, proaktivt ledarskap, engagerande och tydliga mål och kanske det viktigaste, skapat trygghet för hela organisationen.

Försäljning av Bussdepåer i Örebro län AB till Svealandstrafiken .

Köpeskilling enligt den fastställda proformabalansräkning per 2021-05-31 blev 20 747 tkr.

Slutreglering av köpesumman har skett och bokföringsmaterial och övriga till bolaget hänförliga dokument har överlämnats till Svealandstrafiken.

Dotterbolag Örebro Gåsen Fastigheter AB

För att underlätta en kommande försäljning så har vi bildat ett dotterbolag till Länsgården, gällande adresserna Wadköpingsvägen 21-35, Slussgatan 2-8. På så sätt kan vi sälja hela bolaget när det är dags att avyttra när Skebäcksprojektet tillåter detta.

Extra glädjande 2021 var att Smedsgården i Askersund blev vinnare av Vårdbyggnadspriset 2021, fullständig nominering löd enligt nedan,

"Detta är en satsning på såväl boende som samverkan mellan vård- och omsorgsenheter och följer ett koncept som utvecklats från ett tidigare vård- och omsorgsboende.

Utformningen av de gemensamma ytorna, som en förlängning av de boendes lägenheter, skapar en känsla av hem. Här bor jag!

Avdelningarna ligger två och två, rygg i rygg, och kan nås från varandra vilket underlättar för personalen. Genom hela huset går en slinga för inomhuspromenader. Den kantas av djupa fönsternischer som inbjuder till att slå sig ned. Trä – i golv, väggskydd, fönster- och dörrpartier – har använts med omtanke i hela huset och bidrar till en varm miljö. Lägg till färgsättning med milda kulörer, ljussättning med dimbara lampor och en korridor med överblick trots att den är vinklad. Återbruk av möbler, dold teknik och god ljudmiljö bidrar till upplevelsen av kvalitet.

Till detta vårdboende söker sig personal.

Placeringen i staden har många möjligheter och upplevelser – barnens promenad från förskolan längs byggnaden till parken är en sådan liten men viktig del. Detta är en lugn miljö, samtidigt full av liv.”

Priset har skapat både glädje och stolthet hos Länsgårdens personal, en kvalitetsstämpel, men det är framför allt roligt för utvecklingen av boendemiljöer på vård- och omsorgsboenden. Det sker ett paradigmskifte nationellt nu, där vi går från att bygga institutioner till att bygga hemlika miljöer. Det känns väldigt roligt att vi på Länsgården får vara med och driva utvecklingen i den riktningen. Mer info om priset finns att hämta på www.forumvardbyggnad.se

Målförbättringar

Förbättringar i byggnader, omgivningar och socialt liv. Ekonomisk och social hållbarhet genom samlokalisering och samnyttjande av ytor och tjänster. Hållbar byggnation av inre och yttre miljö. Utvecklingen av ny teknik, design och tjänster sker i direkt anslutning till boendet. Forskning och utveckling är tänkt att ske dels kring ny teknik och metoder, kring boende och boendefrågor, affärsmodeller och samhällsplanering. Förvaltningsmodeller för långsiktig förvaltning. Goda livsvillkor med höga sociala värden för äldre medborgare i en starkt föränderlig värld. Förkortning av ledtider mellan forskningsresultat och implementering. Ekonomiska vinster i produktion och drift med en långsiktigt hållbar finansiering. ”Framtidens fastigheter - för hela livet”

Mål på kort sikt 2021:

Affärsplan - action points,

- Arbetat fram affärsplan från affärsplanen 2021 - 2023 gemensamt, för att sedan bryta ner målen gruppvis. Uppfört en tidplan, utsett vem som är ansvarig för målet i gruppen med uppföljning 1 gång/mån. På så sätt blir affärsplanerna mer levande för alla på Länsgården och en sporre att uppnå. Affärsplanerna arbetades även in i budget 2022.

Kommunikationsplan

- Ny hemsida lanserad under hösten, nytt utseende, mobilanpassad och mer innehållsrik.
- Intranät, uppdaterat utseende och innehåll.
- LinkedIn, plan för inlägg och mål för antal följare.
- Native-kampanj

Nöjt kundindex, NKI, 2021

- En kundundersökning har genomförts under oktober månad till bostadshyresgäster och till lokalhyresgäster. Senaste undersökningen gjordes 2016. Nöjd-kund-index (NKI) för Länsgårdens bostadshyresgäster visade i årets undersökning på 79 % (80 %) vilket anses som ett bra resultat. För lokalhyresgästerna var svarsfrekvensen något lägre men NKI på 64 % (49 %) indikerar ändå en förbättrad kundnöjdhet gentemot den föregående undersökningen.

Medarbetarpulsmätning

- Som en del av bolagets arbetsmiljöarbete har pulsmätningar av personalens psykosociala välmående påbörjats under 2021 och ska fortsätta under 2022. Uppföljning av resultaten sker av ledningsgruppen och visas även för personalen på arbetsplatsträffar.

Mål på lång sikt 2021 - 2023

Affärsplan - action points

- Uppförd tidplan med action points

Kommunikationsplan - action points

- Uppförd tidplan med action points

Summering av 2021

Verksamhetsmässigt har Länsgården ytterligare en gång gjort ett framgångsrikt bokslut samt att bolaget har levererat och klarat av de uppsatta målen.

Inför 2022

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Tidigare på Länsgården har vi självklart arbetat med arbetsmiljö och eftersträvat att ha en så god arbetsmiljö som möjligt, men det har saknats en grundläggande struktur hur det ska se ut. Verktøget som bolaget ska använda är AFS:en 2001:1 – Systematiskt arbetsmiljöarbete. Länsgården ska integrera arbetsmiljön i den vardagliga driften.

Processer – Ledningssystem

Ett ledningssystem (även kallat verksamhetssystem) är ett verktyg för att säkerställa att Länsgården bedrivs enligt fastställda riktlinjer. Systemet utgör samtidigt också ett stöd för alla medarbetare i deras dagliga arbete. Man skulle enkelt kunna säga att det är ett verktyg för att planera, leda, kontrollera, följa upp och utvärdera organisationens arbete. Ledningssystemet är integrerat med ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och AFS 2001:1 (arbetsmiljö).

Borgensavgiften höjs från 0,25 % till 0,40 %.

Försäljning av fastigheterna Grillgården 2, 3, 17, 18, 19.

FINANSIELL RAPPORTERING

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

Möjligheterna att påverka resultatet är på kort sikt begränsade. Bolagets hyresintäkter för bostäder styrs av allmännyttans prissättning. På lokalsidan är målet att teckna långa hyresavtal. Vakansgraden kan snabbt påverka resultatet. Länsgårdens vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 2 % beräknat i procent av totala intäkterna vilket är högre än föregående år. En förklaring till detta är att tiden för att få en ny bostadshyresgäst när ett objekt blivit vakant har blivit längre på grund av rådande pandemi och att objekten därför varit tomställda fler månader mellan varje hyresgäst. Dessutom har en större lokal i Karlskoga blivit vakant där Apoteket flyttat till annan hyresvärd och arbete har pågått med att hitta ny lämplig hyresgäst.

Driftkostnaderna påverkas av prishöjningar och där pågår ett löpande arbete 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. Räntekostnaderna har tack vare det gynnsamma ränteläget minskat i förhållande till årets budget och föregående år trots ökad lånevolym.

Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har

nya lån på 250 mnkr upptagits i konkurrens mellan långgivarna.

BOLAGETS RISKER

FINANSIELLA RISKER

- Finansieringsrisk upplåning
- Ränterisk lån och räntederivat

KOMMUNIKATION MED REVISORER

Kommunikation med revisorer sker efter delårsbokslutet 31 juli och vid årsbokslutet. Revisorerna kommer till bolaget och utför förvaltningsgranskning under hösten samt bokslutsgranskning vid årsbokslutet. Under året kan löpande kommunikation ske för att få råd i olika frågeställningar. Under 2021 har råd erhållits rörande bland annat avyttringen av aktierna i dotterbolaget Bussdepåer i Örebro län AB och om kommande försäljning av fastigheten Grillgården 3.

ÄRENDEN SOM LÄMNATS TILL REGIONFULLMÄKTIGE FÖR STÄLLNINGSTAGANDE

Regionfullmäktige har fattat beslut som rör bolaget i följande ärenden:

- Borgensram
- Försäljning av dotterbolaget Bussdepåer i Örebro län AB

Ekonomisk rapport till Region Örebro län sker vid delårsbokslut 31/7 och helårsbokslut. Dessa rapporter ingår i regionens sammanställda redovisning som redovisas i regionstyrelse och regionfullmäktige.

STÄLLNINGSTAGANDE

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



Rose-Marie Frebran

Styrelsens ordförande

Länsgården Fastigheter AB