

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AB, (556501-8370)

Fastställd av bolagets styrelse 2023-03-16

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 Region Örebro län och dess medborgare av ändamålsenliga lokaler för vård, omsorg, boende, utbildning samt liknande verksamhet inom Örebro län.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

Under 2022 har bolaget haft totalt 6 ordinarie styrelsemöten, 1 extra insatt styrelsemöte 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 2021
- Årsredovisning 2021
- Fastställande av finanspolicy
- Firmatecknare, attestordning, arbetsordning och instruktion VD
- Delårsbokslut
- Delegationer
- Beslut att slutföra projekt Kullängen Hallsberg enligt alternativ 5
- Försäljning av Örebro Grillgården 2,3,17,18,19 till indikativt bud
- Engagemangsbeslut förstudie nybyggnation Hällefors
- Upphandlingsbeslut och projektavtal vårdcentral och folktandvård Kumla

- Budget 2023
- Sammanträdesdatum 2023
- Styrelse och VD utvärdering
- Delegering IT och informationssäkerhet

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 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 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.

I regionens verksamhetsplan med budget för 2022–2025 har ägardirektivet kompletterats med uppdragen:

Mål, inriktning och resultatkrav från ägaren för år 2022 med *sammanfattning*.

- Bolaget ska följa beslutad bolagsordning och ägardirektiv.
Länsgården har följt beslutad bolagsordning och ägardirektiv.
- Länsgården Fastigheter AB har haft 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 tagit paus. Bolaget får i uppdrag att fortsätta processen.
Länsgården har sålt fastigheterna Grillgården 2,3 17,18,19 till L-G Söderberg Bostads AB.
- Länsgården får också i uppdrag att fortsätta byggnationen av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till vårdcentralen i Nora samt att fortsätta med ombyggnation av vård- och omsorgsboende och vårdcentral vid Skebäck i Örebro kommun.
Länsgården har tillsammans med Nora kommun fortsatt detaljplanärendet. Produktion av vårdcentralen i Skebäck pågår.
- 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 län förvaltnings AB. Avkastningskravet på bolaget ska, i samråd med dess styrelse,

årligen prövas och fastställas av styrelsen för Region Örebro län förvaltnings AB med utgångspunkt från bolagets konsolideringsbehov.
Länsgården lämnar 20 mnkr i koncernbidrag.

➤ *Styrelse och VD utvärdering utförd gällande 2022*

Summering av 2022

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

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 ambition är att vara den ledande aktören inom förvaltning och utveckling av lokaler samt boenden för särskilda behov i Region Örebro län.

2022 blev året då samhället inledde med en corona-peak, för att sedan konstatera att det inte längre var en "samhällsfarlig sjukdom". Flexibiliteten i att kunna jobba hemifrån har kvarstått även efter pandemin, vilket på många sätt har inneburit en större frihet i vardagen. Knappt hade vi hämtat andan efter Corona-pandemin förrän Ryssland invaderade Ukraina, i februari 2022.

De senaste åren har inflationstrycket varit lågt och Riksbanken har därför bedrivit en mycket expansiv penningpolitik, med syfte att inflationen ska ligga stabilt på två procent. Detta har satt tryck på kronan, som försvagades påtagligt under åren fram till coronakrisen. Under coronakrisen 2020 föll inflationen kraftigt och låg nära noll procent. Sedan början av 2021 har inflationen dock stigit och ligger nu i stället betydligt över inflationsmålet på två procent. Inflationen har under 2022 visat sig mer bestående än vad bedömare trodde före sommaren. Detta beror framför allt på elprisets och andra importprisers utveckling, men självklart även på Rysslands invasion av Ukraina.

PwC har på uppdrag av lekmannarevisorn i Länsgården Fastigheter AB genomfört en fördjupad granskning inom området affärsmässighet. Granskningens syfte är att pröva och bedöma om styrning och kontroll av bolagets affärsverksamhet bedrivs på ett ändamålsenligt, och ur ekonomisk synpunkt, tillfredsställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning var PwC:s samlade bedömning att styrelsen i allt väsentligt säkerställt att bolagets affärsverksamhet bedrivs på ett ändamålsenligt sätt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen är vidare att den interna kontrollen inom det granskade området i allt väsentligt är tillräcklig.

Målförbättringar och mål på kort sikt 2022:

Affärsplan – Engagemang, involvering & utveckling

- Affärsplanen har på ett tydligare sätt involverat alla berörda parter inom Länsgården. Inför en styrelsedag i augusti gjordes en summering av arbetet, där alla gruppchefer fick bidra till en kartläggning av nuläget. Resultatet sammanställdes i en rapport: *Styrelserapport om affärsplanen inför styrelsedag augusti 2022*. Under styrelsedagen fångades styrelsens input in beträffande vilka mål Länsgården ska fokusera på under slutet av 2022 samt under 2023. Efter styrelsens input har all personal på Länsgården, vid två arbetsplatsträffar, fått

möjlighet att konkretisera hur respektive grupp kan bidra till att arbeta med de mål som styrelsen satt. Allt detta har medfört att affärsplanen har blivit en mer naturlig del av den dagliga verksamheten i Länsgården samt att alla strävar efter att jobba med affärsplanen.

- Under 2023 kommer vi bland annat arbeta med att visualisera målen, för att målen ska bli än mer tillgängliga för alla medarbetare.

Kommunikationsplan

- Två broschyrer har tagits fram, i såväl digital som tryckt form. Broschyerna har skapats för att kunna sprida vilka Länsgården är och vad vi gör. Den ena broschyren är en allmän broschyr om Länsgårdens verksamhet på sex sidor. Den andra broschyren är på fyra sidor och handlar om projektet Smedsgården i Askersund.
- Under 2022 har fler artiklar och nyheter tagits fram och publicerats på vår hemsida, samt i sociala medier. Syftet med detta har varit att berätta om Länsgårdens uppdrag och affärsmodell för en bredare publik samt att informera om vad som händer runtom i länet.
- Under 2022 har vi börjat mäta den statistik våra sociala medier genererar via LinkedIn och hemsidan. Med hjälp av statistiken får vi reda på vilka typer av inlägg som skapar störst intresse samt vilka sidor som har högst besöksfrekvens på hemsidan. Med hjälp av statistiken kan vi lättare basera beslut på fakta och planera för vilken typ av inlägg som ska skapas under 2023. Vi får dessutom bra feedback på vilka sidor som bör förbättras.
- Inför 2023 har en uppdaterad åtgärdslista till befintlig marknads- och kommunikationsplan tagits fram. Syftet med åtgärdslistan är att skapa en mer sammanhängande kommunikation. Under 2023 vill vi fortsätta arbetet med att sprida nyheter om vår verksamhet samt målmedvetet berätta om Länsgårdens uppdrag och affärsmodell för berörda målgrupper. En central del i kommunikationsplanen under 2023 handlar om att få en mer kontinuerlig uppdatering på hemsidan och i sociala medier, framför allt på LinkedIn.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

- Under 2022 har vi arbetat med att integrera arbetsmiljön i den vardagliga driften. Vi har fortsatt med så kallade pulsmätningar (bestående av ett antal frågor till anställda om arbetsmiljö och ledarskap) för att fånga upp hur måendet är bland Länsgårdens medarbetare. Våra medarbetare har även genomgått utbildningar för HLR samt hot och våld.
- Under året har tydligt fokus lagts på skyddsronder, genom ett nytt angreppssätt. Vid en kartläggning identifierades nio perspektiv av arbetsmiljön på Länsgården, där både fysiska och psykiska risker inkluderades. Till dessa perspektiv skapades ett frågebatteri att utgå ifrån. Inför en skydds rond väljs sedan de perspektiv som berör den aktuella skydds rondens. Efter genomförd skydds ronds skapas en rapport, där förslag på insatser att genomföra presenteras för skyddsombudet och närmaste chef. Inför 2023 har de förslag som framkommit efter skyddsronder arbetats in i budgeten.

Processer – ledningssystem

- I det fortsatta arbetet med ledningssystemet har Länsgården påbörjat ett arbete med visualisering i ledningssystemet 2c8. Med hjälp av 2c8 skapas en samsyn i organisationen, där alla ser samma sak och där ingångströskeln för att ta till sig informationen blir lägre. Fler och fler processer börjar bli färdigställda. De delprocesser vi kommit längst med är ledningsprocessen och förvaltningsprocessen. Under 2023 kommer arbetet fortsätta med att färdigställa fler delprocesser samt att överföra dessa till 2c8.

Nya tjänster – ny teknik

- Den generella utvecklingen av digitala lösningar för smarta byggnader är fortsatt stark och kommer att medföra nya möjligheter för fastighetsägare. Genom att investera i digitala lösningar och ny teknik finns möjligheter till förbättring av exempelvis styrning och uppföljning av fastigheter. Länsgården arbetar kontinuerligt med att öka graden av digitalisering av fastigheter, bland annat för att öka säkerheten och få möjlighet till bättre kontroll och optimering. Det finns dessutom stora möjligheter att förbättra vårt erbjudande till kund genom att erbjuda nya typer av smarta tjänster och lösningar.

Hållbarhet

- Kraven på hållbara och miljöcertifierade fastigheter blir allt större. På senare år har högre krav riktats från finansmarknaden, där gröna fastigheter premieras när det gäller lån och annan finansiering. Även kunderna ställer större krav på hållbarhet, beträffande såväl bostäder som kontor och verksamhetslokaler. Länsgården arbetar strukturerat för att minska bolagets klimatpåverkan. Det sker kanske framför allt genom kontinuerlig driftoptimering av fastigheterna. Vi jobbar även för att öka andelen förnybar energi, för att minska avfallsmängderna och för att öka såväl återvinning som återanvändning.

Inför 2023

Kumla & Hallsberg

- Till våren blir våra två vård- och omsorgsboenden i Kumla och Hallsberg färdigställda. Detta kommer ställa stora krav på oss som en mindre organisation, eftersom inflyttningen för de båda boendena sker samtidigt. Här kommer alla medarbetare involveras och hjälpas åt för att vi ska kunna genomföra så bra överlämningar som möjligt.

Verksamhetsbokslut

- Under 2023 kommer vi att introducera våra verksamhetsbokslut. Dessa kommer publiceras kvartalsvis och årsvis. Syftet med verksamhetsboksluten är att löpande avrapportera hur Länsgårdens verksamhet presterar via de satta verksamhetsmålen. Målen är tänkta att visualiseras med trafikljus. Detta för att på ett enkelt sätt förmedla hur väl målet uppfylls.

ESG

- Länsgården har alltid arbetat i enlighet med principerna för ESG (Environmental, Social & Governance). Vi har dock saknat en grundläggande struktur för arbetet. För att implementera ESG i det dagliga arbetet vill vi på ett bättre sätt knyta det till affärsplanen. Vi kommer även väva in ESG i verksamhetsboksluten.

Kompetensanalys

- Länsgården har i dagsläget 26 medarbetare, där var och en besitter en mängd olika kunskaper och kompetenser. För att på ett bättre sätt fånga upp varje medarbetares kompetens kommer vi genomföra en kompetensanalys. Analysen kommer hjälpa oss att kartlägga på vilka områden vi har god kompetens och vilka nyckelkompetenser vi har. Analysen kommer dessutom synliggöra var vi är sårbara. Med hjälp av analysen får vi bättre kontroll över vilka kompetenser vi riskerar att förlora, vid till exempel pensionsavgångar.

FINANSIELL RAPPORTERING

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

Bolagets hyresintäkter för bostäder bestäms enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, men 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 1,8 % beräknat i procent av totala intäkterna vilket är i nivå med tidigare år. Andelen lokaler som hyrs av kommuner och landsting påverkar till viss del riskbedömningen.

Driftkostnaderna påverkas av prishöjningar och där pågår ett löpande arbete för att minska främst energikostnaderna. Elprisrekorden avlöste varandra under 2022. En stark faktor bakom de höga elpriserna 2022 har varit gaspriset som påverkats av kriget i Ukraina med tillhörande sanktioner mot Ryssland. Det har pressat upp de europeiska elpriserna. För Länsgårdens del har det lagts stort fokus på just energifrågor gällande energiförbrukningar/kostnader för el och värme. Länsgården köper prissäkrad el genom Entelios där ca. 75% av elen för 2022 var prissäkrad och övrig del handlades till spotpris. Trots den stora delen upphandlad energi har det varit märkbar kostnadsökning.

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 och under 2023 har bolaget sett ökade kostnader pga. Riksbankens stora höjningar av styrräntan. 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 59 % av låneportföljen säkrad. Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har en amortering skett med 300 mnkr i samband mer avyttring av fastigheter och nya lån på 225 mnkr har upptagits i konkurrens mellan långgivarna.

BOLAGETS RISKER

FINANSIELLA RISKER

När ByggTema gick i konkurs den 28 mars gav det svallvågor i hela byggbranschen i Örebro. Konkursen har visat sig vara landets största under 2022. ByggTema var Länsgårdens kontrakterade entreprenör för nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet i Hallsberg. Länsgården har lämnat ett krav på 75 miljoner kronor via vår advokat Erik Rosén, Flood Herslow Holme Advokatbyrå AB, till konkursförvaltaren Magnus Nedstrand. Konkursförvaltaren utesluter inte att ärendet kan komma att ta tid och avgöras i domstol.

För att slutföra projektet i Hallsberg har NA Bygg kontrakterats som totalentreprenör. Överlämnandet av byggnaden till Hallsbergs kommun kommer att ske den 1 april 2023. I entreprenadkontraktet mellan Länsgården och ByggTema fanns ett färdigställandeskydd – en försäkring hos Länsförsäkringar – som fallit ut. Länsgården för en kontinuerlig dialog med försäkringsbolaget för att få de fördyringar som uppstått för färdigställandet ersatta.

Utöver de kostnader som härrör till själva färdigställandet har Länsgården ytterligare anspråk på konkursboet i form av uteblivna förseningsviten, förlorade hyresintäkter, kapitalkostnader, ett års mertid för projektledare, advokatkostnader samt för det fall att det statliga investeringsstödet skulle utebli. Innan projektet är färdigställt, och alla mellanhavanden är slutförda med försäkringsbolaget och konkursboet, är det för tidigt att uttala sig om hur Länsgårdens projektekonomi ser ut.

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 2022 har råd erhållits rörande bland annat avyttringen av fastigheterna Örebro Grillgården 2,3,17,18, och 19.

ÄRENDEN SOM LÄMNATS TILL REGIONFULLMÄKTIGE FÖR STÄLLNINGSTAGANDE

Regionfullmäktige har fattat beslut som rör bolaget i följande ärenden:

- Försäljningar av fastigheterna Örebro Grillgården 2,3,17,18 och 19
- Val av ny styrelseledamot
- Val av lekmannarevisorssuppleant

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 ha fungerat 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

Örebro 2023-02-06



Rose-Marie Frebran

Styrelsens ordförande

Länsgården Fastigheter AB

