

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AB, (556501-8370)

Fastställs av bolagets styrelse 2024-03-13

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 2023 har bolaget haft totalt 5 styrelsemöten samt ordinarie årsstämma.

Stående punkter på styrelsemöte:

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

Under året har följande beslut tagits:

- Bolagsstyrningsrapport 2022
- Årsredovisning 2022
- Sammanträdesdagar 2024
- Fastställande av finanspolicy
- Firmatecknare, attestordning, arbetsordning och instruktion VD
- Delårsbokslut
- Mandat till VD att förhandla om försäljning Diskusen 11
- Budget 2024 & budgetprognos 2025-2027
- Affärsplan 2024-2026

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 2023-2025 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.

Mål, inriktning och resultatkrav från ägaren för år 2023 med *sammanfattning*.

- Bolaget ska följa beslutad bolagsordning och ägardirektiv.
Länsgården har följt beslutad bolagsordning och ägardirektiv.
- Genomföra fastighetsförsäljningar
Länsgården har under året förberett försäljning av Diskusen 11, som troligtvis kommer till försäljning under 2024.
- Fortsätta byggnationen av beslutade vård- och omsorgsboende i länet
Länsgården har under år 2023 överlämnat nyproduktioner i Kumla och Hallsberg.

- 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.
Efter dialog med ägare lämnar Länsgården 3,8 mnkr i koncernbidrag och 26,2 mnkr i ägaruttag.
- Styrelse och VD utvärdering utförd gällande 2023.
Styrelse och VD utvärderingen utvisar att bolaget under året jobbat med fokus på ägarens och styrelsens intentioner samt att riktlinjerna med uppsatta mål är beslutade via affärsplan 2024-2026.

Summering av 2023

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.

Det har varit ett händelserikt år på Länsgården året 2023.

Under hösten 2022 beslutade styrelsen tillsammans med organisationen att fokus under 2023 skulle vara att minska effekterna av kostnadsökningar och stigande inflation.

Det fanns många anledningar till att inflationen steg så mycket under året.

För det första ledde pandemin till att det blev nedstängningar av produktionen och problem med leveranser, vilket tryckte upp priserna.

För det andra steg priset på olja och naturgas till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Det fick i sin tur priset på el- och energi att stiga, framför allt i Europa som importerar mycket gas från Ryssland. Eftersom olja och energi är en insatsvara i produktionen av andra varor drev det så småningom upp priserna på många andra varor.

För det tredje var det stora stimulanser i vissa länder från både finans- och penningpolitiken under pandemin som fick efterfrågan att stiga i ekonomin.

Dessa är några anledningar till att Länsgårdens ekonomi reviderades ett flertal gånger under året med kostnadssimuleringar för att ta fram underlag inför styrelsebeslut.

De två stora invigningarna – av Blomsterängen i Hallsberg och Kungsparken i Kumla – skedde inom loppet av bara några veckor i våras, där både Länsgårdens medarbetare och alla våra partners gjorde storartade insatser för att få allt på plats.

Länsgården har ett pågående arbete med ByggTemas konkurs 2022 i Hallsberg gällande konkursboet och färdigställandeförsäkringen.

För andra gången i rad har ett av Länsgårdens vård- och omsorgsboenden vunnit det prestigefyllda nationella Vårdbyggnadspriset. Vårdbyggnadspriset delas ut av föreningen Forum Vårdbyggnad och juryn består av namnkunniga forskare och arkitekter. Priset delas ut vartannat år, och i två kategorier: Rum för vård och Rum för omvårdnad. Kungsparken är vinnare av priset i den senare kategorin. År 2021 vann Smedsgården i Askersund hela tävlingen, och nu var det alltså Kungsparkens tur att kamma hem guldmedaljen. I juryns motivering till vinsten beskrivs Kungsparken som både värdigt och välkomnande, samtidigt som de fiffiga lösningarna och omsorgen i stort och smått lyfts fram. Kungsparken pekas av den namnkunniga juryn slutligen ut som ett föredöme för andra att ta efter. *"Kungsparkens vårdboende är en förebild för hur ett vård- och omsorgsboende bör utformas!"* heter det bland annat i motiveringen.

PwC har på uppdrag av lekmannarevisorn i Länsgården Fastigheter genomfört en granskning avseende underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om underhåll av fastigheterna sker på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll. Utifrån genomförd granskning är PwCs samlade bedömning att underhåll av Länsgårdens fastigheter i allt väsentligt sker på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Utdrag av några målförbättringar och mål 2023:

➤ Affärsplan 2024 - 2026

Länsgården har valt att jobba med verksamheten ur fyra perspektiv, ekonomi & ägare, marknad & tillväxt, drift, förvaltning & innovation samt medarbetare & utveckling. 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. Alla mätbara målsättningar 2024 rapporteras kontinuerligt till styrelsen, "verksamhetsbokslut"

➤ Teknik & innovation

Under året har Länsgården haft möjlighet att delta i ett pilotprojekt tillsammans med Siemens. Som ett av de första företagen i Sverige har Länsgården fått testa systemet "Building X", där förbrukningen av el, vatten, värme och kyla visualiseras på ett tydligt sätt.

"Byggnader post corona" är ett samarbetsprojekt mellan Chalmers, KTH, Lund universitet och Umeå universitet. Projektet syftar till att stödja byggsektorn att utforma och upprätthålla hållbara byggnader med en hälsosam och god inomhusmiljö där Länsgården är referensföretag. Inomhusmiljöns och ventilationens koppling till smittspridning är ett komplext område som är förknippat med många viktiga forskningsfrågor. Gemensamt för sjukdomar kopplade till virus och bakterier är att de främst sprids inomhus. Sjukdomsspridningen har därmed på olika sätt med byggnader att göra, mer specifikt med ventilation, planlösning och beteende. Smitta via luft har varit en avgörande komponent för många av de farsoter som utvecklats till pandemier såsom influensa, smittkoppor och nu COVID-19. Ofta är denna smittväg svårast att förhindra.

Det känns mycket roligt att konstatera att Länsgården är en attraktiv samarbetspartner för forskning och utveckling. Building X och Buildings Post Corona är två exempel där Länsgården betraktas som ett utvecklingsbolag med både intresse, driv och kompetens.

”SPOC – single point of contact”

Affärsmodell för tilläggstjänster där Länsgården Fastigheter blir en central kontaktyta för tekniska system och lösningar som normalt hanteras av hyresgästen. I många av verksamheterna som bedrivs i våra fastigheter finns en frustration att mycket tid går åt till att hantera teknik och funktioner/tjänster samtidigt som man har svårt att ibland förstå hur det ska fungera. Om Länsgården Fastigheter kan hantera vissa av dessa frågor kan vi avlasta verksamheterna och ge dem förutsättningar för att kunna leverera ännu bättre vård, omsorg mm. Exempel på tjänster: Kallelsealarmssystem, mobilförstärkning, AV-utrustning, nyckelskåp integrerat med passersystem, lägenhetsbesiktningar vid avflytt och support med TV/internet vid inflytt i ett vård- och omsorgsboende.

- Miljöbyggnad silver i befintlig byggnad
Miljöcertifieringen av Länsgårdens fastighet på Ängen är unik i sitt slag. Fastigheten på Ängen är den första vårdbyggnaden eller vård- och omsorgsboendet i länet som certifieras enligt kriterierna för Miljöbyggnad i Drift. Certifieringen genomförs av Swedish Green Building Council, och syftar till att driva arbetet med hållbara byggnader och förvaltning samt vägleda till relevanta miljöåtgärder. Ett övergripande mål med miljöcertifieringen är att stödja fastighetsägare i arbetet med att nå de svenska miljömålen och FN:s globala mål. Att miljöcertifiera en fastighet handlar mycket om att bygga en infrastruktur för att kunna jobba på ett hållbart sätt.
- Certifiering av Länsgården som en god arbetsplats, SAM
Under hösten certifierades Länsgården även som ”Great Place To Work”. Certifieringen bygger på vetenskaplig grund och är en bra värdeämätare på hur arbetsmiljön är. Länsgården har under lång tid investerat i medarbetare och i deras arbetsmiljö och vi har generellt satsat mer på teambuilding efter pandemin. Certifieringen blev ett kvitto på att Länsgårdens medarbetare trivs, och det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för kompetenta medarbetare.
- Förbättrad kundnöjdhet – bland alla hyresgäster, NKI
Under hösten genomförde Länsgården en kundundersökning, som visade att kundnöjdheten har ökat påtagligt under de senaste två åren. Såväl lokalhyresgäster som bostadshyresgäster är mer nöjda med Länsgården som fastighetsägare än tidigare. Det här är något som Länsgården har arbetat målmedvetet med. Vi finns ju ytterst till för våra hyresgäster, så det är så klart mycket roligt när alla våra ansträngningar för att förbättra hyresgästernas situation också märks vid mätning av kundnöjdheten.
- ESG
ESG (Environmental, Social & Governance) är inarbetad i Länsgården satta mål.
- Kartläggning av kompetens ska minska sårbarhet
Länsgården är en relativt liten organisation. Det gör oss sårbara, eftersom alla sitter på någon nyckelkompetens. Kompetensanalysen har lett oss till att vi blir bättre förberedda och mindre

sårbara. Med hjälp av analysen får vi bättre kontroll över vilka kompetenser vi riskerar att förlora, vid till exempel pensionsavgångar.

Inför 2024

- Affärsplan 2024-2026 - Mätetal och målsättningar med fokusområden som ska uppnås från Länsgårdens fyra perspektiv.
- Tydliggör Länsgårdens målbild – och kopplingen till det dagliga arbetet – för alla medarbetare
- Projekt.
 - Skebäck Örebro, färdigställa vårdcentralen och under våren påbörja nyproduktion av vård- och omsorgsboende till Örebro kommun.
 - Hällefors, fortsatt samarbete med Hällefors kommun.
 - Kumla, uppförande av ny vårdcentral och folktandvård.

FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen får ekonomisk rapport efter delårsbokslut 30 april, 31 juli, 30 september 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 2,3 % beräknat i procent av totala intäkterna. Det är något högre än tidigare år och beror på de hyresrabatter som tillkommit under 2023. Andelen lokaler som hyrs av kommuner och regionen påverkar till viss del riskbedömningen.

Elpriserna kom ned under 2023 efter att ha legat högt under föregående år. Därtill har bolaget erhållit ett elkostnadsstöd på ca 3,9 mnkr. Länsgården köper prissäkrad el genom Entelios där ca. 73 % av elen för 2023 var prissäkrad och övrig del handlades till spotpris. 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 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 ca 40 % av låneportföljen säkrad.

Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har nyupplåning skett med 225 mnkr i konkurrens mellan långivarna.

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 omsorgsboende i Hallsberg. Länsgården har lämnat ett

krav på 75 miljoner konkursförvaltaren Magnus Nedstrand. Konkursförvaltaren utesluter inte att ärendet kan komma att ta tid och avgöras i domstol.

För att slutföra projektet i Hallsberg kontraherades NA Bygg som totalentreprenör. Överlämnandet av byggnaden till Hallsbergs kommun skedde i 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. Försäkringsbolaget har i dagsläget ännu inte ersatt Länsgården för de merkostnader som uppstått i samband med konkursen. Uppgörelsen väntas inom kort.

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 och advokatkostnader.

En positiv sak är att Statligt investeringsstöd (24,4 mkr) har utbetalats som till stor del räddar projektekonomin. Skulle vi dessutom nå en uppgörelse med försäkringsbolaget om maximal ersättning (23,4 mkr) är projektekonomin räddad.

KOMMUNIKATION MED REVISORER

Kommunikation med revisorer sker efter delårsbokslutet 31 juli och vid årsbokslutet. Revisorerna kommer till bolaget och utför förvaltningsgranskning under hösten och bokslutsgranskning vid helårsbokslutet. 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:

- Val av nya styrelseledamöter
- 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 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. Bolaget har uppfyllt sin verksamhetsrapporteringskyldighet och följer de direktiv och anvisningar som ingår i regionkoncernens planerings- och uppföljningsprocess.

Örebro 2024-02-08



Martin Ejnrydh

Styrelsens ordförande

Länsgården Fastigheter AB