



Treårsplaner för kommunens bolag 2018-2020

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag avseende treårsplaner för de kommunala bolagen för åren 2018 – 2020 tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Treårsplan för åren 2018 – 2020 avseende Linköpings Stadshus AB godkänns.
2. Treårsplaner för åren 2018 - 2020 avseende bolagen Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Visit Linköping & Co AB, Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB, Linköping City Airport AB, Science Park Mjärdevi AB godkänns.
3. Bolagen uppdras att rapportera sina bidrag till att nå ett CO2 neutralt Linköping till år 2025.
4. Treårsplanerna ska ligga till grund för bolagens budget för år 2018.

Ärende

Enligt gällande planeringsmodell för budgetering, planering och uppföljning på koncernnivå ska kommunens bolag årligen redovisa planer för verksamhet och investeringar för de närmaste tre åren till Kommunfullmäktige.

Avsikten är att Kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till planerna och ges möjlighet att lämna synpunkter som ska ligga till grund för bolagens fortsatta budgetarbete samt planering under den aktuella perioden. Bolagens treårsplaner ska upprättas med beaktande av gällande ägardirektiv.

Från år 2007 svarar Linköpings Stadshus AB för sammanställning och beredning av bolagens treårsplaner. Styrelsen för Linköpings Stadshus AB behandlade treårsplanerna den 4 oktober 2017. Styrelsen beslutade att godkänna moderbolagets treårsplan för 2018-2020 samt att notera treårsplanerna 2018-2020 för dotterbolagen.

Beslutsunderlag:
Bilaga, inskickade treårsplaner från bolagen

Bakgrund

Sedan år 1996 finns en gemensam planeringsmodell för budgetering, planering och uppföljning på koncernnivå det vill säga för kommunen och kommunens bolag. Planeringsmodellen innebär bland annat att kommunens bolag årligen ska redovisa sina planer för verksamhet och ekonomi för de närmaste tre åren till Kommunfullmäktige.

Avsikten är att Kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till planerna och ges möjlighet att lämna synpunkter som ska ligga till grund för bolagens fortsatta budgetarbete samt planering under den aktuella perioden. Bolagens treårsplaner ska upprättas med beaktande av gällande ägardirektiv.

Från år 2007 svarar Linköpings Stadshus AB för sammanställning och beredning av bolagens treårsplaner. Styrelsen för Linköpings Stadshus AB kan vid behov göra en egen kommentar och beskrivning till dotterbolagens redovisningar. Dessutom kan styrelsen vid behov genomföra ägardialog med ett eller flera bolag.

Hos Linköpings Stadshus AB sker en första prövning av gällande ägarkrav vid analys av bolagens treårsplaner med eventuella konsekvensbeskrivningar.

Åtgärdsförslag

Enligt gällande ägardirektiv ska Kommunfullmäktige godkänna bolagens treårsplaner. Förslaget är att godkänna treårsplanen för 2018-2020 avseende Linköpings Stadshus AB samt att godkänna treårsplanerna 2018-2020 för dotterbolagen inom Stadshuskoncernen.

Utifrån Linköpings kommuns uppsatta mål om att nå CO2 neutralitet till år 2025 föreslås kommunfullmäktige att uppdra till bolagen att redovisa för hur bolagen bidrar till att nå detta mål. Därutöver kommer bolagen även rapportera övriga dimensioner som berör hållbar utveckling. Förslaget är att bolagen rapporterar i en av kommunen framtagen fastställd mall.

Förslaget är att återrapportering sker i samband med bolagens redovisning gällande uppfyllelse av det kommunala uppdraget.

Kommunledningsförvaltningens kommentarer till inlämnade planer:

För en snabb överblick av några av nyckeltalen som redovisas i bolagens treårsplaner finns nedan en sammanställning med innevarande års prognos samt treårsplanen gällande avkastning på justerat eget kapital, soliditet, investeringar och långfristiga skulder.

Avkastning på justerat eget kapital

Bolag	Prognos	Treårsplan			Ägarkrav
	2017	2018	2019	2020	
Linköpings Stadshus	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	
Tekniska verken	6,0%	6,0%	7,0%	7,0%	1)
Stångåstaden	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	2)
Lejonfastigheter	7,9%	7,9%	7,8%	8,3%	lägst 7 %
Sankt Kors*	5,0%	2,0%	2,0%	2,0%	lägst 5 %
Visit Linköping & Co	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%	0 - 2 %
Resmex	7,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0 - 2 %
Linköping City Airport	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0 - 2 %
Science Park Mjärdevi AB	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0 - 2 %

1) Ägarkravet avser avkastning på totalt kapital och är > 6 %.

2) Ägarkravet avser direktavkastning och är lägst 3 %.

*När avkastning mäts avseende av ägaren insatt kapital når bolaget en avkastning på över 5%

Linköpings Stadshus AB visar en negativ avkastning på justerat eget kapital för treårsperioden. Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget ha en ekonomisk ställning som medger att bolaget kan lämna utdelning till ägaren. I ägardirektivet finns inga siffersatta mål/krav på bolaget. AB Stångåstaden prognostiserar i sin treårsplan en direktavkastning som är lägre än de 3% som är ägarens krav. Bolaget har haft mycket kraftiga värdeuppgångar på bostäder de senaste åren. Detta leder till att ägarens krav på direktavkastning med lägst 3% blivit svåra att uppnå. De kommande åren kommer Stångåstaden att ha en direktavkastning på knappt 3%, den kommer dock att öka på sikt till följd av nya investeringar. Sankt kors uppfyller inte kravet om lägst 5% avkastning på justerat eget kapital, målet skall dock ses som långsiktigt. När man istället mäter avkastningen på av ägaren insatt kapital överträffar bolaget en avkastning på 5%. Resterande bolag gör bedömningen att avkastningskravet kommer att uppfyllas för treårsperioden.

Soliditet

Bolag	Prognos 2017	Treårsplan			Ägarkrav
		2018	2019	2020	
Linköpings Stadshus	41%	38%	37%	36%	
Tekniska verken	48%	49%	51%	52%	> 30 %
Stångåstaden	46%	43%	39%	36%	> 30 %
Lejonfastigheter	16%	15%	13%	12%	lägst 12 %
Sankt Kors	21%	16%	11%	10%	lägst 10 %*
Visit Linköping & Co	59%	57%	56%	54%	lägst 28 %
Resmex	58%	30%	28%	22%	5 - 25 %
Linköping City Airport	100%	100%	100%	100%	5 - 25 %
Science Park Mjärdevi AB	>15%	15%	15%	15%	> 15 %

* 2015-2022 lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.

När det gäller ägarkraven på soliditet kommer samtliga bolag att klara det under treårsplanperioden. För Lejonfastigheter som har ett soliditetskrav om lägst 12% för synlig soliditet, sjunker bolagets soliditet ner mot detta värde på 12% för år 2020 till följd av en hög investeringsvolym i kombination med att en stor del av de årliga resultatetn lämnas som utdelning/koncernbidrag. Motsvarande gäller även för Sankt kors som påpekar att de reavinster som kommer fram i bolagets fastighetsutveckling stannar kvar i bolaget, om så inte blir fallet menar de att det inte kommer vara möjligt att genomföra planlagda investeringsprojekt och samtidigt uppfylla ägarkrav om soliditet.

Investeringar (mnkr)

Bolag	Prognos 2017	Treårsplan		
		2018	2019	2020
Linköpings Stadshus	0	0	0	0
Tekniska verken	860	1 008	1 055	1 330
Stångåstaden	1 300	1 200	1 700	1 600
Lejonfastigheter	450	742	1 031	977
Sankt Kors	223	453	726	497
Visit Linköping & Co	1	2	2	2
Resmex	17	182	24	124
Linköping City Airport	2	1	2	1
Science Park Mjärdevi AB	0	0	0	0
SUMMA	2 853	3 588	4 539	4 531

Flera av bolagen är inne i en period med stora investeringar. Bolagen inom Linköpings Stadshus AB har planerat för investeringar motsvarande 12 658 mnkr under åren 2018-2020. Det är kommunkoncernens tre fastighetsbolag samt Tekniska verken som står för den kraftigt ökade investeringstakten de närmsta åren. Av de totala investeringarna på 12 658 mnkr står dessa fyra bolag för 12 319 mnkr. Investeringarna återspeglar sig även i de långfristiga skulderna som ökar kraftigt för fastighetsbolagen den kommande

treårsperioden. Soliditeten faller för dessa tre bolag, bolagen bedömer dock att de kommer klara ägarens krav för perioden. Till följd av denna satsning på nyproduktion kommer även balansräkningen öka för bolagen.

Stångåstaden beskriver en period av expansion med såväl nybyggnation som ombyggnationer motsvarande 4 500 mnkr. För Lejonfastigheter ökar investeringarna jämfört med nuvarande nivå under 2018 - 2020. Huvuddelen av bolagets investeringsantagande består av om-, till- och nybyggnader. I investeringsplanen ingår större investeringsprojekt, exempelvis den nya simanläggningen, investeringsbeloppet fördelar sig dock även på åren efter innevarande plan. Totalt har en investeringsvolym på 2 750 mnkr antagits i treårsplanen. Även Sankt kors står inför en period av kraftigt ökade investeringar. Investeringarna prognostiseras till 1 676 mnkr för treårsperioden. Bolaget påpekar att en förutsättning för att investeringsprojekten ska kunna genomföras samtidigt som ägarkraven uppfylls är att de reavinster som kommer fram i Sankt Kors fastighetsutveckling stannar kvar i bolaget. Tekniska verken koncernens investeringsverksamhet ökar även den påtagligt jämfört med föregående års treårsplan. Ökningen är främst hänförlig till beaktande av avvecklingsplan för kraftvärmeverket i centrala Linköping. Bolagets investeringar domineras av förnyelseinvesteringar för att säkerställa fortsatt god leveranssäkerhet samt exploateringsinvesteringar för att möta Linköpings expansion.

Långfristiga skulder (mnkr)

Bolag	Prognos 2017	Treårsplan		
		2018	2019	2020
Linköpings Stadshus**	6 278	6 278	6 278	6 278
Tekniska verken	2 190	2 100	1 940	2 020
Stångåstaden	4 100	4 800	6 000	7 100
Lejonfastigheter	3 450	3 850	4 650	5 400
Sankt Kors***	822	1 248	1 933	2 396
Visit Linköping & Co	0	0	0	0
Resmex***	75	257	281	405
Linköping City Airport	0	0	0	0
Science Park Mjärdevi AB	0	0	0	0
SUMMA	16 915	18 533	21 082	23 599

*Inkl kortfristiga skulder som avser långsiktig finansiering

**Faktiskt upplåning är högre då Stadshus även tar upp lån för Sankt kors samt Resmex

***Bolgen lånar av Stadshus AB

Investeringsstakten återspeglas delvis i bolagens långfristiga skulder som sammantaget under treårsperioden kommer att ha ökat från 16 915 mnkr, vilket prognostiseras för utgången av 2017, till 23 599 mnkr efter år 2020. Delar av investeringsökningen kommer dock att finansieras av ökade intäkter. Beslut

avseende kommunens och bolagens borgen- och låneramar fattas i separat ärende.

Utifrån ett riskperspektiv innebär den ökade upplåningen även ökad räntekänslighet. Vid en eventuell höjd räntenivå de kommande åren skulle en höjd ränta på 1% teoretiskt innebära en ökad räntekostnad med 236 mnkr per år räknat på 2020 års prognostiserade lånenivå förutsatt att ränteökningen skulle påverka hela låneskulden.

I kommunens budgetförslag ingår en utdelning för bostadspolitiska medel från Linköpings Stadshus AB med 55mnkr. Linköpings Stadshus kommer enligt förslaget i sin tur att erhålla motsvarande koncernbidrag från AB Stångåstaden.

Enligt de koncerngemensamma finansreglerna ska kommunen samt bolagen samverka i syfte att minska kostnaderna samt minimera riskerna vid anskaffande av kortfristiga samt långfristiga krediter.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att behovet av samordning kommer att öka i takt med att investeringsvolymen ökar.

Samråd

I ärendet har samarbete med tjänstemannaledningen hos Linköpings Stadshus AB skett.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-förhandling eller – information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Stadshus AB
M. Wahlström