



Budget 2020 med flerårsplan för kommunens bolag

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Budget 2020 med flerårsplan för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköping City Airport AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB överlämnas till kommunfullmäktige för godkännande.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Budget 2020 med flerårsplan för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköping City Airport AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB godkänns.

Ärende

Enligt det gemensamma ägardirektivet har kommunfullmäktige ett politiskt och ekonomiskt ansvar för bolagen. Det innebär bland annat att kommunens bolag årligen ska redovisa sina budgetar och planer för verksamhet och ekonomi till Kommunfullmäktige.

Den 22 november 2019 beslutade styrelsen i Linköpings Stadshus AB att Visit Linköping & Co AB samt Science Park Mjärdevi AB ska komplettera sina budgetar 2020 med plan och vara kommunfullmäktige tillhanda februari 2020.

Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent avkastning på justerat eget kapital under 2020-2021, men bedömer att ägarkravet kommer att uppfyllas på lång sikt. Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Linköping City Airport AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB gör bedömningen att ägarkraven kommer att uppfyllas.

Flera av bolagen är inne i en period med hög investeringsvolym som planeras att avta under senare delen av perioden. Bolagskoncernen har planerat för investeringar motsvarande 14 166 mnkr under åren 2020-2023.

Bolagens långfristiga skulder kommer enligt budget och plan att öka. Delar av investeringsökningen kommer att finansieras med ökade intäkter men det kommer även bli aktuellt att utöka lån.

Utifrån bolagens rapporteringar gör kommunledningsförvaltningen bedömningen att ägarens ekonomiska krav uppfylls i Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköping City Airport AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB budgetar 2020 med flerårsplan.

I bilagan finns inlämnade budgetar 2020 med flerårsplaner från bolagen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Budget 2020 med flerårsplan för kommunens bolag, 2019-11-22

Bilaga - Budget 2020 med flerårsplan för kommunens bolag, 2019-11-22

Bakgrund

Enligt det gemensamma ägardirektivet har kommunfullmäktige ett politiskt och ekonomiskt ansvar för bolagen vilket ställer krav på att bolagens utveckling och resultat följs upp. Det innebär bland annat att kommunens bolag årligen ska redovisa sina budgetar och planer för verksamhet och ekonomi till Kommunfullmäktige.

Från år 2007 svarar Linköpings Stadshus AB för sammanställning och beredning av bolagens budget med flerårsplan, tidigare kallat treårsplaner. I ärendet har samarbete med tjänstemannaledningen hos Linköpings Stadshus AB skett.

Åtgärdsförslag

Den 22 november 2019 beslutade styrelsen i Linköpings Stadshus AB att Visit Linköping & Co AB samt Science Park Mjärdevi AB ska komplettera sina budgetar 2020 med plan och vara kommunfullmäktige tillhanda februari 2020.

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

Förslaget är att godkänna budgeterna 2020 med flerårsplaner för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköping City Airport AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB.

Nedan sammanfattas nyckeltalen avkastning på justerat eget kapital, soliditet, investeringar samt långfristiga skulder.

Avkastning på justerat eget kapital, procent samt mnkr

Bolag	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Ägarkrav
Tekniska verken i Linköping AB	6,0%	5,8%	6,1%	5,9%	1)
Lejonfastigheter AB	9,7%	12,0%	12,2%	11,0%	lägst 5 %
Sankt Kors Fastighets AB	-1%	-256,0%	18,0%	23,0%	lägst 5 %
Linköping City Airport AB	0%	0%	0%	0%	0 - 2 %
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	2,0%	3,0%	-1,0%	40,0%	0 - 2 %
AB Stångåstaden, mnkr	195	200	205	210	2)

1) Ägarkravet avser avkastning på totalt kapital > 6 % som snitt över en femårsperiod

2) Ägarkravet avser resultat efter finansiella poster mellan 80-220 mnkr.

Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent avkastning på justerat eget kapital under åren 2020 och 2021. Orsaken är att beslutade investeringar medför nedskrivningar. Ägarkraven ska dock ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolaget uppfylla ägarkravet vad gäller avkastning på justerat eget kapital.

Övriga bolag gör bedömningen att ägarkraven för avkastning på eget kapital kommer att uppfyllas.

Soliditet, procent

Samtliga bolag förväntas ha en god soliditet framöver och gör bedömningen att ägarkraven för soliditet kommer att uppfyllas.

Bolag	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Ägarkrav
Tekniska verken i Linköping AB	48%	49%	51%	54%	> 30 %
AB Stångåstaden	39%	38%	36%	35%	> 30 %
Lejonfastigheter AB	16%	15%	14%	13%	lägst 12 %
Sankt Kors Fastighets AB	17%	5%	5%	8%	lägst 10 %*
Linköping City Airport AB	52%	50%	50%	50%	5-25 %
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	46%	42%	25%	40%	5 - 25 %

* 2021-2028 lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.

Investeringar, mnkr

Flera av bolagen är inne i en period med hög investeringsvolym som planeras att avta under senare delen av perioden. Bolagskoncernen har planerat för investeringar motsvarande 14 166 mnkr under åren 2020-2023.

Kommunkoncernens tre fastighetsbolag samt Tekniska verken i Linköpings AB som står drygt 97 procent av koncernens investeringar.

Bolag	Prognos	Budget	Budget	Plan	Plan	Plan
	2019	2019	2020	2021	2022	2023
Tekniska verken i Linköping AB	1 503	1 600	1 364	1 481	1 043	887
AB Stångåstaden	900	1 059	1 000	1 200	1 200	1 200
Lejonfastigheter AB	454	800	839	889	879	755
Sankt Kors Fastighets AB	552	993	626	264	163	55
Linköping City Airport AB	0	1	1	1	1	1
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	29	182	35	34	194	54
SUMMA	3 438	4 635	3 865	3 869	3 480	2 952

Koncernen Tekniska verken i Linköping AB är inne i en intensiv investeringsperiod. En orsak till dessa investeringar är att koncernen ska bidra till Linköpings kommuns mål kring CO2-neutralitet 2025 samt uppfylla diverse lagkrav. Under perioden kommer omfattande vindkraftsinvesteringar att färdigställas. Ombyggnationer för fossilfri fjärrvärmeproduktion fortsätter liksom utbyggnad av fjärrkyla samt omfattande investeringar kopplade till avloppsrening. Bolaget fortsätter även med bredbandsutbyggnaden i regionen. Under perioden kommer dessutom alla elmätare att bytas ut. Tekniska verken planerar även att investera i solenergi i en begränsad omfattning.

De kommande sex åren uppskattar AB Stångåstaden att investera cirka 8 miljarder i ombyggnationer och nyproduktion. Planerade investeringar i Stångåstaden består främst av två delar: nyproduktion och ombyggnation. Vad gäller nyproduktion har bolaget många projekt i gång och ett stort antal projekt är i planeringsfasen. Viktiga faktorer för att ovanstående nyproduktion ska kunna genomföras är att det finns efterfrågan på de planerade bostäderna, att produktionskostnaderna kan hållas på en acceptabel nivå samt att det finns detaljplanlagd mark. Bolaget arbetar både lokalt och nationellt för att förbättra förutsättningarna för att bygga mer och till lägre kostnad. En del av bolagets

fastighetsbestånd kräver renovering och ombyggnad. Bolaget planerar att renovera 300-400 bostäder årligen framöver.

Lejonfastigheter AB:s investeringar består av om-, till- och nybyggnader som görs utifrån kundernas behov och krav. I investeringsplanen ingår flera större projekt.

Sankt Kors Fastighets AB planerar för ett antal större investeringsprojekt framöver, så som Ebbepark, IMA One, etapp 3 i Vreta Kluster Q120 med flera. Även renovering av befintliga parkeringsanläggningar och nyinvestering samt hyresgäst Anpassningar och förädlingar av befintliga fastigheter ingår i investeringsplanen.

Långfristiga skulder inkl. kortsiktiga skulder som avser långsiktig finansiering, mnkr

Investeringstakten återspeglar sig delvis i bolagens långfristiga skulder som enligt budget och plan. Delar av investeringsökningen kommer att finansieras med ökade intäkter men det kommer även bli aktuellt att utöka lån. Enligt de koncerngemensamma finansreglerna ska kommunen samt bolagen samverka i syfte att minska kostnaderna samt minimera riskerna vid anskaffande av kortfristiga samt långfristiga krediter.

Bolag	<i>Prognos</i> 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
Linköpings Stadshus AB*	7 676	8 828	8 779	9 052	8 689
Tekniska verken i Linköping AB	2 695	2 921	3 153	2 861	2 433
AB Stångåstaden	5 025	5 800	6 785	7 687	8 627
Lejonfastigheter AB	3 554	4 392	5 114	5 724	6 211
Sankt Kors Fastighets AB**	1 500	2 088	2 307	2 386	2 086
Linköping City Airport AB	0	0	0	0	0
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB **	92	126	158	352	289
SUMMA	20 542	24 155	26 296	28 062	28 335

* Inkluderar även upplåning för Sankt kors Fastighets AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB.

**Bolagen lånar av Linköpings Stadshus AB.

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
Respektive bolag
Controller, Louise Källbom