



# **Linköpings Stadshus AB**

**Budget 2021 med plan 2022-2024 för kommunens  
bolag, bilaga**



## **Innehåll**

<b>Linköpings Stadshus AB</b>	<b>3</b>
<b>Tekniska verken i Linköping AB</b>	<b>10</b>
<b>AB Stångåstaden</b>	<b>16</b>
<b>Lejonfastigheter AB</b>	<b>23</b>
<b>Sankt Kors Fastighets AB</b>	<b>30</b>
<b>Linköpings Science Park AB</b>	<b>38</b>
<b>Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB</b>	<b>44</b>



**Linköpings  
Stadshus AB**

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

**Linköpings Stadshus AB (publ)**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>7</b>

## 1 Inledning, året som gått

Linköpings Stadshus AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått.

Moderbolaget Linköpings Stadshus AB äger samtliga aktier i åtta dotterbolag och ska verka för att de kommunala företagen fungerar effektivt och utnyttjar resurserna optimalt så att det gynnar Linköpings utveckling och expansion. Bolaget ska utöva ägarstyrning och därigenom också göra de skattemässiga dispositioner som krävs för att hela koncernens skattebelastning ska ske i moderbolaget.

Coronapandemin har påverkat flera branscher. I Stadshuskoncernen prognostiserar tre dotterbolag negativa resultat för helåret om totalt ca 40 mnkr. Detta kommer att hanteras av moderbolaget i samband med bokslut. Övriga bolag har rapporterat en god utveckling och investeringstakten är hög. Tekniska verken prognostiserar ett resultat för helåret som är lägre än budget.

Moderbolaget följer Sankt Kors Fastighets AB:s investeringar. En handlingsplan för Sankt Kors långsiktiga finansiering är under framtagning och behandlas vid moderbolagets styrelsemöte i november och januari.

Ett projekt om Visit Linköping & Co AB:s framtid pågår tillsammans med bolaget, Kultur- och fritidsförvaltningen, Näringsliv och Tillväxt och kommunikationsstaben. I början av 2021 kommer ett förslag till framtida inriktning för bolaget att presenteras.

Science Park Mjärdevi AB har ändrat företagsnamn till Linköping Science Park AB. Bolaget har också fått nytt ägardirektiv innebärande att bolagets uppdrag inte bara är koncentrerat till Mjärdevi utan till hela Linköping.

Samverkan mellan bolagen fungerar bra och utvecklas hela tiden. Resurser samutnyttjas. Samtliga bolag har anpassat sitt arbetssätt efter pågående Coronapandemi.

Under året har ägardialoger genomförts med alla dotterbolag, dels genom så kallade enskilda ägardialoger (8 stycken) då moderbolaget styrelse och ledning träffat respektive dotterbolags presidium och VD. Utöver dessa ägardialoger även små ägardialoger då endast moderbolagets presidium och ledning samt dotterbolags presidium och VD träffats för att diskutera specifika aktuella ärenden. Information om vad som tagit upp vid dessa små ägardialoger (hittills 8 stycken) har lämnats till Stadshus styrelse. Bland annat noteras att några av dotterbolagen prognostiserar negativt resultat för 2020, till största del beroende på pandemin men även höga investeringar. Tekniska verken prognostiserar ett lägre resultat för helåret, ResMex's fastighetsaffärer påverkas av Trafikverkets lokaliseringsutredningar. Det har varit bra ägardialoger och bolagens efterlevnad av ägardirektiven har i stort varit bra trots pågående pandemin.

Den stora ägardialogen som skulle ägt rum under hösten är flyttad till försommaren 2021.

På grund av Coronapandemin genomfördes årets årsstämmor som så kallade pappersstämmor. När kommunfullmäktige beslutade om boksluten i mars fanns bolagsrepresentanter med för att svara på frågor.

En översyn av ingångna avtal har genomförts under året. En styrelse- och VD-utvärdering pågår och uppföljning av denna kommer att ske kring årsskiftet.

Coronapandemin har också påverkat finansbranschen vilket har fått Stadshus finansverksamhet att anpassa sig efter nya villkor. Under del av våren och även under början av hösten har inte certifikatsmarknaden fungerat väl, vilket gav svårigheter att emittera kortfristiga företagscertifikat på rimliga nivåer. Detta har inneburit en skiftning från certifikat till korta Kommuninvestlån.

Under hösten fungerar certifikatsmarknaden bättre och arbete pågår att återgå till finansiering på certifikatmarknaden.

Räntenivåer är mycket låga och enligt marknadsbedömningen är fortsatt låga räntor flera år framöver att vänta. Stadshus lånar återigen på minusränta på certifikatsmarknaden, vilket innebär att bolaget erhåller ränta för att ta upp kortfristiga lån.

En genomlysning har skett av finansverksamheten och kommunens planeringssituation.

Linköpingsgruppen – som är ett finansiellt samarbete mellan kommunen, Linköpings stadshus, Tekniska verken, Stångåstaden och Lejonfastigheter har fortsatt driva finansverksamheten framåt.

Under våren har det gemensamma MTN-programmet, för långfristiga obligationer, utökats till 9 Mdr i låneram samt getts möjlighet att emittera i obligationer i även EUR och NOK. Detta ger ökade lånemöjligheter till bättre villkor.

Under hösten har avtal tecknats med Nordea att under kommande år fortsätta vara kommunens och bolagens koncernbank.

## 2 Framtiden

Linköpings Stadshus AB redogör härmed för hur bolaget planera bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner.

Utifrån vår modell för ägarstyrning med mycket självständiga bolag ska vi arbeta för ytterligare ökad samverkan, uppföljning och dialog med bolagen och med kommunkoncernen. Genomförandet av ägardialoger kommer att genomföras utifrån specifika fokuspunkter samt uppföljning och dialog kring hur respektive bolag arbetar med sitt kommunala uppdrag.

En stor ägardialog planeras i juni. Moderbolagets styrelse och ledning, dotterbolagens presidier och VD:ar, kommunledningen och förvaltningschefer deltar under dagen. Tema för dagen är "Framtid i ett längre perspektiv".

Projektet om Visit Linköping & Co:s framtid fortsätter 2021.

På grund av Coronapandemin kommer årsstämmorna 2021 helt eller delvis genomföras som så kallade pappersstämmor. Bolagens redovisning av måluppfyllelse och bokslut kommer att presenteras på kommunfullmäktige.

Bolagets avtal med Linköping City Airport avseende tjänst av allmänt ekonomiskt intresse avslutas och kommunen blir istället part till flygplatsbolaget.

Kommunen och Linköpings Stadshus AB övergår till ett nytt digitalt samarbetsverktyg. Det är ett nytt arbetssätt som innebär förändringar i kommunkoncernen.

Utredning och hantering av ränteavdragsbegränsningar fortsätter 2021.

Under 2021 kommer Linköpings Stadshus tillsammans med Linköpingsgruppen handla upp nytt avtal med finanskonsult och arbete har påbörjats tillsammans med Stångåstadens upphandlingsenhet.

Linköpingsgruppen hanterar även en upphandling kring gemensamt lånelöfte. Uppskattningsvis ger ett sådant stort lånelöfte på 4,5 Mdr lägre årliga avgifter

En förändring av kommunens borgensåtagande kommer att föreslås till kommunfullmäktige som kommer att innebära att kommunen framöver går i borgen för samtliga låneförpliktelser inklusive derivat. Linköpings Stadshus AB ser lån och derivat som en helhet och önskar få med detta i kommunens borgensåtagande. Det ger då att kommunen går i borgen för hela Linköpingsgruppens finansiella åtaganden, oavsett om bolagen tagit upp fasträntelån, rörliga lån med tillhörande räntederivat, lån i utländsk valuta med tillhörande valutaderivat eller korta företagscertifikat.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

#### Ekonomiska mål

Linköpings Stadshus AB ska svara för resultatutjämnning för skatteoptimering inom koncernen. Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger att bolaget kan lämna utdelning till ägaren.

#### Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktige beslutar om politisk inriktning och mål för Linköpings kommun. Bolaget ska själv definiera och i samverkan med kommunkoncernen bidra till uppfyllelse av kommunens inriktningar och mål.

### 4 Finansiell flerårsprognos

#### Resultatbudget

För åren 2021 och 2022 har kommunen budgeterat med ökad utdelning från Stadshus med 40 mnkr per år samt en utökning av bosociala medel från AB Stångåstaden med 6 mnkr per år. Detta kommer att innebära att en stor del av resultatet kommer att delas ut de kommande åren.

En annan förändring i budgetförslaget är ersättningen till Linköpings City Airport AB som från och med 2021 kommer ske från kommunen. I gengäld så görs en utdelning till kommunen på samma belopp.

#### Rörelsens kostnader

De budgeterade rörelsekostnaderna för 2021 är något högre än föregående års budget, 1 mnkr, exklusive ersättning till Linköping City Airport AB. Detta beroende på högre kostnader för konsulttjänster med anledning av pågående utredningar avseende Visit Linköping & Co och Sankt Kors. För åren 2022-2024 förväntas kostnaderna för konsulttjänster bli lägre.

#### Finansiella intäkter

Moderbolaget har antagit oförändrade utdelningsbetingade koncernbidrag från Tekniska verken i Linköping AB, Lejonfastigheter AB och Sankt Kors Fastighets AB samt från AB Stångåstaden enligt allmännyttans lagstiftning. Till detta kommer även en utdelning från AB Stångåstaden för så kallade Bostadssociala åtgärder om 66 mnkr, dessa används av Linköpings kommun.

#### Finansiella kostnader

Beräkningen av räntekostnaderna utgår från marknadens prissättning per sista oktober. Till räntekostnaderna räknas även kostnader för kreditlöften, certifikatsprogram och andra finansiella kostnader. Räntekostnaderna minskar jämfört med föregående år trots större upplåning.

#### Statlig inkomstskatt

Beräkning av inkomstskatten har skett schablonmässigt.

#### Balansbudget

Till följd av stora investeringar förväntas lånevolymen öka.

Linköpings Stadshus AB förmedlar lån till Sankt Kors Fastighets AB och Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB. Båda dessa bolag har i sina förslag ökade behov av lån. I förslag till flerårsplan för Linköpings Stadshus AB har hänsyn tagit till detta.

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Omsättning, mnkr	51,3	6,8	6,8	6,8	6,8
Balansomslutning, mnkr	14 500	15 100	15 600	16 000	16 300
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	63,2	-13,4	-12,4	-9,4	-7,4
Årets resultat av justerat eget kapital, %	4,1	2,9	2,8	2,8	2,8
Justerat eget kapital, mnkr	6 310	6 429	6 554	6 681	6 810
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-	-	-	-	-
*Långfristiga skulder, mnkr	8 100	8 600	9 000	9 250	9 450
Kortfristiga skulder, mnkr	89	68	43	66	37
Antal anställda	-	-	-	-	-

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering



## 5 Lån och investeringar

Investeringar

Inga investeringar är planerade för perioden 2021-2024

Låneram 2021

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
Låneram, tkr	8 100	8 828	9 100

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

Ökade krav från kommunen på utdelning från Stadshus AB – extra utdelning för 2020-21 med 40 mnkr per år kommer innebära att större del av resultatet kommer att delas ut till kommunen.

I budgetförslaget förutsätts att räntenivån de närmaste åren kommer vara oförändrad

Linköpings Stadshus beräknar att uppfylla de mål och uppdrag som bolaget har.



Linköpings  
Stadshus AB

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

**Tekniska verken-koncernen**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>6</b>

## 1 Inledning, året som gått

Tekniska verken-koncernens verksamhet för 2020 löper på enligt de planer som tidigare antagits. Det ekonomiska utfallet har dock hållits tillbaka av, för bolaget ogynnsamma, väderförhållanden samt låga elpriser. Koncernen har som en följd av detta initierat ett besparingsprogram som nu börjar ge effekt. Inledningen av året har också präglats av stor osäkerhet kopplad till Corona, här har dock konsekvenserna hittills varit begränsade för koncernens verksamhet.

Vädrets påverkan på resultatet är stor även under slutet av året. I samband med årsskiftet görs också definitiva nedskrivningsprövningar, vilka inte är beaktade i det nu indikerade resultatet för året men som kan få stor påverkan. Vi vill därför flagga för att indikerat resultat för året innehåller ett stort mått av osäkerhet.

Koncernen befinner sig i en mycket investeringsintensiv period med stora satsningar kopplade till såväl hållbarhet som samhällsutveckling. Under året har den strategiskt viktiga vindkraftsparken i Sunne tagits i drift liksom anläggningen för flytande biogas och även den solcellspark som Tekniska verken är delägare i. Andra viktiga investeringar rör fortsatt utbyggnad av bredband på landsbygdsamt byte av elmätare hos våra kunder.

## 2 Framtiden

Under sommaren antog koncernen, efter sedvanlig omvärldsanalys, en uppdaterad strategisk plan för åren 2021-2025, vilken sammanfattas i nedanstående bild:



Den strategiska planen innefattar omfattande satsningar för att klara omställningen inför framtiden. I detta ligger allt från digitalisering och effektivisering av våra interna processer till storskalig utbyggnad av vår produktionskapacitet av förnybar energi. Vi ser samtidigt stora framtida utmaningar kopplade bl a till ett nytt affärslandskap, nya lagkrav som påverkar såväl investeringar som resultatnivåer, krav på säkerhetshöjande åtgärder etc. Vi arbetar aktivt med såväl ledarskap som medarbetarskap och strävar efter att även fortsatt ha en arbetsmiljö som gör att vi både kan behålla och attrahera nya medarbetare. Genom innovationer och genom att vara lyhörda för marknadens förväntningar utvecklar vi relevanta och efterfrågade lösningar till våra kunder.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Tekniska verkens ägarmål återfinns inom kategorierna Affär – Miljö och Samhälle och bolaget eftersträvar en långsiktig balans mellan dessa områden. Under kommande planeringsperiod har dock miljömålen (ytterst för att nå kommunens övergripande mål kring CO<sub>2</sub>-neutralitet) prioriterats högre än övriga mål och omfattande investeringar i bl a förnybar elproduktion gör att de finansiella målen avseende avkastning på totalt kapital och kassaflöde inte nås. Däremot är soliditetsmättet fortsatt långt över restriktionen om 30 %.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2022	2023	2024
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	> 6	4,8	5,5	5,7	5,7
<b>Operativt kassaflöde, mnkr</b>	> 0	-356	-431	399	250
<b>Soliditet, %</b>	> 30	48	47	50	52

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Resultatprognoserna bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd och vind och baserar sig vad gäller elpriser på Bixias senaste prognos. Med en ändrad produktionsmix och betydande elproduktion från förnybar energi kommer påverkan från dessa yttre faktorer att öka och resultatet därmed bli mer volatilt. Med undantag för tillkommande elproduktion från vindkraft, leveranser av flytande biogas samt ökad kapacitet för bredband, bedöms volymutvecklingen i koncernen vara begränsad.

Koncernen påverkas också i hög grad av lagkrav och regulatoriska faktorer. Elnätsverksamheten styrs av Elmarknadsinspektionens intäktsreglering där förutsättningarna för nuvarande reglerperiod 2020-2023 fortfarande är ytterst osäkra. Bland annat har det remissförslag kring de så kallade överrullningspengarna från tidigare reglerperioder som regleringen lagt fram dragits tillbaka. Budgeten och flerårsprognosen är byggd utifrån i dagsläget mest rimliga antaganden.

I resultatbudgeten ryms satsningar inom såväl säkerhetshöjande åtgärder som digitalisering, inte minst genom införandet av ett nytt faktureringsystem.

### Balansbudget

Koncernens investeringar överstiger de årliga avskrivningarna vilket tillsammans med tillkommande lån gör att balansräkningen ökar relativt kraftigt. Soliditeten väntas ändå uppgå till runt 50 %, vilket speglar en i grunden god finansiell ställning.

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Omsättning, mnkr	5 076	5 322	5 887	6 171	6 315
Balansomslutning, mnkr	12 134	12 704	13 633	13 836	14 162
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	565	550	667	729	748
Årets resultat av justerat eget kapital, %	8	8	9	9	9
Justerat eget kapital, mnkr	5 890	6 073	6 448	6 873	7 314
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-	-	-	-	-
*Långfristiga skulder, mnkr	2 918	3 294	3 729	3 415	3 213
Kortfristiga skulder, mnkr	2 036	1 988	2 014	2 031	2 048
Antal anställda	1 084	1 085	1 084	1 078	1 073

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Koncernen är inne i en mycket intensiv investeringsperiod. Detta bl a för att bidra till Linköpings kommuns mål kring CO2-neutralitet 2025, skapa förutsättningar för en modern och säker infrastruktur samt för att uppfylla diverse lagkrav. Under perioden kommer omfattande vindkraftsinvesteringar att färdigställas, detta som ett led i koncernens strategi kring förnybar elproduktion. Utbyggnaden av bredband på landsbygden fortsätter liksom ombyggnationer för fossilfri fjärrvärmeproduktion, utbyggnad av fjärrkyla samt omfattande investeringar kopplade till avloppsrening. Under perioden kommer dessutom alla elmätare att bytas ut och bolaget planerar också investeringar kopplat till resurseffektiv avfallshantering.

	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Investeringar, mnkr	1 441	1 313	1 732	1 038	1 165

### Låneram 2021

Låneramen för 2021 baserar sig på lånebehov utifrån lagda planer och det kassaflöde som dessa medför. Hänsyn har också tagits till antagande kring viss ökning av rörelsekapital.

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
Låneram, mnkr	3 000	3 500	3 700

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

Tekniska verken arbetar aktivt för att nå ägarens förväntningar enligt lämnat ägardirektiv, men också för att stå starka i en allt mer säkerhetskrävande och föränderlig energibransch. Yttre faktorer, såsom väderförhållanden och elpriser, kommer att få ökad påverkan på bolagets ekonomi. Till detta kommer osäkerhet i form av nya lagkrav. De satsningar som nu genomförs bedöms nödvändiga för att klara kommunens CO2-mål och för att skapa långsiktig lönsamhet, men sätter kortsiktig press på avkastning och kassaflöde. Under den kommande planeringsperioden har, efter påbörjad ägardialog, de miljörelaterade målen prioriterats högre än de ekonomiska målen. Tekniska verken känner ändå trygghet i en i grunden god finansiell ställning, bred produktpalett och inte minst i kompetenta och dedikerade medarbetare. Vi ser framöver behov av att gå in i en fas av konsolidering där vi också säkerställer effekthemtagning av gjorda satsningar.

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

**AB Stångåstaden**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>7</b>

## 1 Inledning, året som gått

Bolaget fortsätter att satsa på både nyproduktion av bostäder och renovering av det äldre beståndet. I dagsläget pågår produktion av cirka 800 nya lägenheter;

- 231 på Eddan i city,
- 354 i Ebbepark,
- 85 i övre Vasastaden,
- 38 i Ekängen och
- 85 studentlägenheter i Lambohov.

Prognosen vad gäller ombyggnad är att färdigställa 240 bostäder under 2020 till modern standard. Vi lider fortfarande av höga priser på entreprenadmarknaden. Vissa positiva signaler om ökad konkurrens har vi dock sett under året. Fler lämnar anbud och prisutvecklingen har planat ut. Vår analys är att det är en följd av pandemin. Stångåstaden har haft som strategi att fortsätta underhålla och investera för att bidra till att hålla samhället och den lokala ekonomin igång.

Driftkostnaderna under 2020 har, inom vissa områden, varit högre än tidigare år på grund av pandemin. Bland annat har vi högre kostnader för skötsel, sophantering och reparationer under 2020. Huvudförklaringen tror vi är att många av våra hyresgäster har arbetat hemifrån.

På hållbarhetsområdet så fortsätter vi arbeta för att minska bolagets klimatpåverkan. Vårt stora energisparprogram 25/25, där vi ska spara 25 % köpt energi till år 2025, löper på enligt plan. Vi tittar även på möjligheter att öka satsningen på vindkraft och solenergi. Inom social hållbarhet fortsätter stadsdelsutvecklingsarbetet i Skäggetorp, Ryd och Berga. Trygghetsfrågorna har varit mycket i fokus under året. Vi har dessutom drivit kompetensförsörjningsprojektet Linkstep med bra resultat under året och där söker vi nu EU-finansiering för fortsatt drift av projektet.

Pandemin har påverkat hela världen under 2020 och givetvis även Stångåstaden. Vi har fokuserat på att hålla verksamheten igång samtidigt som vi gjort en mängd anpassningar för att minska risken för smittspridning och skydda våra kunder och oss våra medarbetare.

Vi har gjort allt vi kan för att ställa om istället för att ställa in!

Under det här året har hemmet blivit en central plats för oss i högre grad än vanligt. Då är det extra viktigt att vi kunnat erbjuda våra kunder bästa möjliga service även i denna speciella tid. Att hitta sätt att fortsätta träffa våra kunder har varit av vikt under året. Vi har till exempel haft en bussturné istället för områdesdagar och många utomhusaktiviteter för våra äldre och yngre. Vi har även hjälpt de äldre hyresgästerna med att handla mat. Vi har även stöttat både lokalhyresgäster och bostadshyresgäster som har påverkats av pandemin.

Stångåstaden har genomfört en förändring av organisationen under våren. Temat är att hela företaget ska arbeta mer tvärfunktionellt och teamorienterat. Det har fått påverkan på alla enheter och inte minst de som arbetar med förvaltning och investeringar. Vi ökar även takten arbetet med vår digitala transformation och med innovation och affärsutveckling.

Vi har en mycket offensiv affärsplan och syftet med förändringsarbetet är att skapa en plattform för att kunna leverera ännu mer de kommande åren.

I prognosen för 2020 uppgår resultatet före skatt och reavinster till ca 204 mnkr vilket är 9 mnkr bättre än budget. Utöver detta kommer bolaget att erhålla en större försäkringsersättning när skadan på Ådalagatan slutregleras om ca 35 mkr, som är en engångspost. Kostnaden för återställningen hamnar i balansräkningen.

Således kommer resultatet inklusive försäkringsersättningen visa ca 240 mkr. Stångåstaden har ett krav i ägardirektivet om ett resultat efter finansnetto i spannet 180-220 mnkr. Det målet kommer att uppfyllas för 2020.

## 2 Framtiden

Stångåstaden arbetar med hög prioritet för att få fram planlagd mark för mer än 2000 nya bostäder. Projekten har olika karaktär och ligger i Ryd, Berga, Skäggetorp, City, Lambohov, Ebbepark, Åbylund, Gottfridsberg (Flamman) och Djurgården. En viss osäkerhet råder kring hur många bostäder som kan påbörjas under kommande år på grund av att planläget. Dialog förs med Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen kring detaljplaner. Under 2021 planeras start av cirka 400 bostäder i Ebbepark, Djurgården, City, Skäggetorp och i Berga.

Totalt planerar Stångåstaden för att bygga om ca 350 lägenheter under 2021. Därtill kommer ett stort antal mindre underhålls- och ombyggnadsprojekt, badrumsprojekt med cirka 200 badrum och riktade energieffektiviseringsprojekt.

Omsättning 2021 ökar jämfört med 2020. Inklusive volymförändringar, helårseffekter av nyproduktion från 2020, hyreshöjningar vid ombyggnationer och en budgeterad hyreshöjning ökar hyresintäkterna med ca 53 mnkr jämfört med prognos 2020. I intäkterna för 2020 fanns, som nämndes ovan, en stor engångspost för försäkringsersättning för fastigheterna på Ådalagatan på ca 35 mnkr som förstås ej finns med 2021.

Vi arbetar kontinuerligt med att hålla kontroll över kostnadsutveckling inklusive administration. Administration är en post som haft hamnat något lägre under 2020 på grund av att många aktiviteter ställts in på grund av corona. Sammanfattningsvis har vi god kontroll på driftkostnadsutvecklingen. Totalt ökar driftkostnaderna i koncernen inklusive administration med ca 0,5 % jämfört med föregående års budget. Då ingår en viss volymökning då antalet lägenheter ökar.

Under 2020 prognosticerar vi totala underhållsinsatser om ca 380 mkr. Det är det den högsta nivå bolaget haft. Satsningen på underhåll fortsätter under 2021. Nivån för 2021 ligger på 373 mnkr för koncernen. Prioriteringen av färre men större ombyggnadsprojekt fortsätter. Nästa stora fas är omdaningarna av Ryd och Skäggetorp. Vi fortsätter givetvis även att satsa på energisparåtgärder för att kunna leverera målet om 25 % besparing av köpt energi till år 2025.

En kostnadspost som ökar och som kommer att fortsätta öka de kommande åren är avskrivningar. Till 2021 ökar avskrivningarna på byggnader med ca 10 mnkr jämfört med 2020. Förklaringen är ett större avskrivningsunderlag till följd av alla investeringar i nyproduktion och ombyggnader.

Marknadsräntorna har fortsatt att ligga på historiskt låga nivåer under 2020 vilket påverkar bolagets räntenetto både på kort och lång sikt. Under hösten har Riksbanken meddelat att man lämnar Reporäntan på noll och den förväntas ligga kvar på den nivån under de närmaste åren. Detta innebär hanterbara räntekostnader under kommande år trots ökad skuldvolym. Koncernens räntekostnader beräknas uppgå till 90 mnkr i budgeten för 2021.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Ägaren har fastställt att bolagets långsiktiga finansiella mål mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel, skall understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet. Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Linköping.

Resultat efter finansiella poster: 180-220 mnkr/år (rensat för reavinster, nedskrivningar, återtagna nedskrivningar och andra extraordinära poster). Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 30 % beräknat på koncernens egna kapital. Vid beräkning med hänsyn till marknadsvärdering bör den långsiktiga soliditeten vara minst 45 %.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2022	2023	2024
Resultat efter fin.poster	180-220 mnkr	200 mnkr	205 mnkr	210 mnkr	215 mnkr
Soliditet, %	> 30 %	39 %	38 %	37 %	35 %
Soliditet m.häns.MV %	> 45 %	77 %	76 %	75 %	74 %

Stångåstaden kommer under perioden att ha sjunkande soliditetsmått på grund av stora investeringar de kommande åren. Soliditeten ligger dock inom ägarkravet.

### 4 Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Omsättningen ökar på grund av stora investeringar. Vi räknar med en återhållsam driftkostnadsökning på grund av effektiv fastighetsförvaltning. En viss osäkerhet finns kring investeringsvolymerna då Stångåstaden är beroende av detaljplaneläggning för att våra planer kring nya bostäder ska kunna realiseras.

Balansbudget

I och med ökad nyproduktion och fler tillkommande bostäder så ökar tillgångarna och så även skulderna.

I nedanstående analys är inga fastighetstransaktioner medräknade förutom försäljningar av bostadsrätterna i Ebbepark under tre etapper.

Vi räknar inte med antal anställda kommer öka under perioden utan anser att den personalstyrka vi har, är anpassad till vår verksamhet och utveckling.

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Omsättning, tkr	1 594 700	1 606 800	1 686 000	1 757 000	1 837 000
Balansomslutning, tkr	10 503 000	11 342 000	12 241 000	13 276 000	14 448 000
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, tkr	204 400	200 000	205 000	210 000	215 000
Årets resultat av justerat eget kapital, %	4,7 %	5,9 %	5,6 %	5,5 %	4,1 %
Justerat eget kapital, tkr	4 267 000	4 484 000	4 699 000	4 922 000	5 097 000
Justerat eget kapital, mht övertvärden (gäller endast fastighetsbolagen), tkr	26 500 000	28 200 000	30 000 000	32 100 000	34 200 000
*Långfristiga skulder, tkr	5 600 000	6 400 000	7 100 000	7 900 000	8 800 000
Kortfristiga skulder, tkr					
Antal anställda	190	190	190	190	190

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter prognostiseras till cirka 900 mnkr för 2020 och planerade investeringar för 2021 beräknas till cirka 1 100 mnkr.

	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Investeringar, tkr	900 000	1 100 000	1 300 000	1 400 000	1 400 000

Låneram 2021

Utöver antagen investeringsvolym, se punkt 5.3, när vi beräknar att ta upp nya lån på 600 mnkr bör vi ha med en extra reserv om 200 mnkr.

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
Låneram, tkr	5 600 000	6 000 000	6 400 000

## **6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren**

Stångåstadens verksamhet drivs vidare under de kommande åren efter affärsmässiga principer med fortsatta satsningar på boendeutveckling i syfte att skapa miljöer där människor trivs och bor kvar. Ökade satsningar kommer att göras kring innovation och affärsutveckling. Bolaget (koncernen) kommer att bibehålla den höga ambitionen avseende service, minskad klimatpåverkan och underhåll i befintligt bestånd. Dessutom kommer de redan uppgraderade satsningarna på social hållbarhet samt investeringar i nyproduktion att bibehållas, allt för att bidra till att Linköping utvecklas som stad och ges möjligheter att växa.

Sammanfattningsvis bedömer Stångåstaden att den affärsplan och den finansiella styrka bolaget har gör att uppdraget kommer att kunna uppfyllas 2021.

*AB Stångåstaden har styrelsemöte 2020-11-30 då detta dokument är uppe för beslut. Fram till dess är detta dokument preliminärt och kan komma justeras.*



Linköpings  
Stadshus AB

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

**Lejonfastigheter AB**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>29</b>



## 1 Inledning, året som gått

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet under 2020.

Utökade uppdraget: Kommunfullmäktige har fattat beslut om ett utökat uppdrag för Lejonfastigheter från 2020. Bolaget får därmed ett bredare ansvar för att förse de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga lokaler. Lejonfastigheter ska även arbeta med lokalförsörjning, lokalanskaffning och inhyrning. Detta innebär bland annat att Lejonfastigheter kommer att tillhandahålla lokaler såväl i vårt eget fastighetsbestånd som genom inhyrning från externa fastighetsägare. Syftet med förändringen är att utveckla en professionell organisation och effektiv lokalförsörjningsprocess som tillgodoser kommunens lokalbehov på både kort och lång sikt.

Simhallen: Lejonfastigheter företräder Linköpings kommun som byggherreombud i upphandlad entreprenad för Linköpings nya simhall. I uppdraget ingår att företräda beställaren genom att ansvara för att det som ska levereras enligt kontrakterat efterlevs.

Lejonfastigheter rapporterar till en styrgrupp, bestående av representanter från Lejonfastigheter samt Linköpings kommun, samt till kommunstyrelsen kvartalsvis. Totalt upparbetat till augusti 2020 uppgår till 235 Mkr. Projektet är planerat att överlämnas till kommunen 4 augusti 2022.

Investeringar: Större ny-, om- och tillbyggnation utförs på bland annat Ebbepark (Färgeriet), Ånestadsskolan, Linghamsskolan, förskolan på Björnbärsvägen samt Tinnerbäcksbadets utomhusbassäng. I perioden har gruppboenden Lilla Åby och Alarp färdigställts. Bland pågående projekt finns fler elevplatser i förskolor och skolor, samt vårdplatser.

Av budgeterade 839 Mkr i investeringar ser 652 Mkr ut att genomföras 2020 enligt prognosen som är upprättad i augusti 2020. Sänkningen beror främst på senarelagda startdatum för bland annat projekten Vidingsjöskolan, Vists skola, dubbelsporthall Vasahallen och Gruppboende

Talldungen. Vi har påbörjat arbetet med en klimatanpassningsplan för att minska riskerna i våra fastigheter.

Covid-19: I samband med Covid-19 har bolaget fått omprioritera vissa underhållsåtgärder utifrån nya krav. I övrigt har bolagets verksamhet pågått i stort sett som vanligt.

## 2 Framtiden

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget planerar att bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner

Lejonfastigheter ABs vision är att bygga det goda samhället genom att skapa de bästa offentliga miljöerna. I första hand erbjuds verksamhetsanpassade lokaler till kommunens verksamheter. Det innebär att bolaget i stor grad påverkas av att Linköping står inför stora utmaningar med en hög tillväxt som kräver satsningar på lokaler, både i befintliga och i nya, inom samtliga områden Lejonfastigheter verkar, barnomsorg, utbildning, fritidsverksamhet, vård samt kulturella scener, samhällsnyttiga

fastigheter och sportarenor. Det är omfattande investeringar som kräver samverkan och en ökad nyttjandegrad för att vara ekonomiskt försvarbara.

I arbetet med 4-årsplanen ingår beslutade och planerade investeringar samt en uppskattning av kommande investeringsvolym. En analys har gjorts för att bedöma tidplaner och investeringsvolym för ännu inte påbörjade projekt.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Ägaren har fastställt att bolagets avkastning på eget kapital långsiktigt ska ligga på minst 5 %. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden har ett riktvärde på minst 2,0 ggr.

Ägarens krav på bolagets soliditet ställs dels på synlig soliditet, som ska vara minst 12 %, och dels beräknad med hänsyn till marknadsvärdering, där kravet är minst 25 %. 4-årsplanen visar att bolaget uppfyller dessa krav men att soliditeten sjunker till cirka 15 % till följd av en hög investeringsvolym med stigande finanskostnader i kombination med att största delen av de årliga resultaten lämnas som utdelning/koncernbidrag.

Med den lagda budgeten uppfylls ägarens krav på avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet. Marknadens värdering av fastigheter ett år framåt kan inte budgeteras men bedömningen är ökad nivå i samma nivå som våra investeringar, vilket innebär att soliditeten med hänsyn till denna marknadsvärdering uppnås.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2022	2023	2024
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	> 5	8,6	10,2	10,6	12,0
<b>Soliditet, %</b>	> 12	17	16	15	15
<b>Soliditet mht marknadsvärde, %</b>	> 25	54	51	48	45
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	>2,0	5,5	5,0	4,3	3,8
<b>NKI, %</b>	>80	75	77	79	80
<b>NMI, %</b>	>80	73	75	77	80

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Den globala och nationella ekonomiska utvecklingen har påverkats kraftigt av Covid - 19 under 2020. Sverige har klarat sig bättre ekonomiskt än omvärlden och Lejonfastigheter AB står än så länge stabilt med sina samhällsfastigheter. Fastighetsvärdena i bolaget har stigit tom 31 augusti 2020. Lejonfastigheter kan komma att påverkas negativt av Covid -19 kommande år då kommunens ekonomi har påverkats negativt av pandemin. Samtidigt kvarstår de politiska riskerna i omvärlden. Marknadsräntorna förväntas stiga långsamt under 4 årsperioden.

På grund av ovanstående förväntas hyresintäkterna enligt avtal på egenägda fastigheter inte stiga alls 2021 och endast 1 % under 2022. För 2021 motsvarar det ca 10 Mkr lägre hyror än i den förra budgeten. Hyrorna förväntas stiga 2 % 2023-2024. I budgeten för 2020-2023 var ökningen 2 % samtliga år. Ökningen förväntas till 0-6 procent per år under perioden inklusive hyror kopplade till nya investeringar. Därutöver tillkommer hyror, med motsvarande kostnader, kopplade till det utökade uppdraget med drygt 400 Mkr per år.

Kostnadssidan ökar dels på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen men även som ett netto av kostnader för tillkommande och avgående ytor. Lejonfastigheters hållbarhetsarbete mot målet om ett CO2-neutralt Linköping 2025, fortgår med energioptimering och effektiviseringar. Detta motverkar till viss del kostnadsutvecklingen för uppvärmning och energi.

För att säkerställa fastighetsbeståndets värde och för att vår hyresgäst ska erbjudas bra lokaler ur ett verksamhetsperspektiv fortsätter Lejonfastigheter att under kommande fyraårsperiod lägga stora resurser för att underhålla och återinvestera i befintliga fastigheter.

Resultat efter finansiella poster kommer under perioden ligga mellan 81 och 127 Mkr. Kommenterar och analysera resultatbudget för åren 2021-2024

## Balansbudget

Med det prognostiserade resultatet och investeringsnivån samt oförändrat koncernbidrag kommer en ökad upplåningsvolym på ca 1 900 Mkr krävas under perioden 2021-2024. Lejonfastigheter har utgått från att bolaget lånar 60-75 % av planerade investeringar.

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Omsättning, tkr	868 000	1 299 000	1 329 000	1 335 000	1 381 000
Balansomslutning, tkr	5 215 000	5 676 000	6 244 000	6 858 000	7 343 000
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, tkr	99 000	81 000	99 000	107 000	127 000
Årets resultat av justerat eget kapital, %	8,4	6,7	7,9	8,2	9,2
Justerat eget kapital, tkr	925 000	948 000	985 000	1 028 000	1 088 000
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), tkr	4 811 000	4 764 000	4 156 000	4 956 000	5 015 000
*Långfristiga skulder, tkr	3 700 000	4 218 000	4 703 000	5 211 000	5 637 000
Kortfristiga skulder, tkr	379 000	1 447 000	1 540 000	1 666 000	1 664 000
Antal anställda	88	90	91	91	91

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Bolagets investeringsantagande utgår från om-, till- och nybyggnader som görs utifrån kundernas behov och krav. Lejonfastigheter gör årligen genomgångar och för dialog med hyresgästerna om behovet. För första året i fyraårsplanen är huvuddelen av investeringsvolymen beslutad för att åren därefter minska och istället bestå mer av bedömningar och uppskattningar. I investeringsplanen ingår större investeringsprojekt, där investeringsbeloppet även fördelar sig över åren efter innevarande plan. Totalt har en investeringsvolym på knappt 3 100 Mkr, antagits i 4-årsplanen.

	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Investeringar, tkr	652 000	691 000	808 000	847 000	711 000

### Låneram 2021

För att utöver antagen investeringsvolym även inrymma den osäkerhet som finns i prognostiserad volym bör lånelimiten för 2021 uppgå till 4 400 Mkr inklusive en extra reserv om 200 Mkr. Med en beräknad utestående volym på 3 700 Mkr vid utgången av 2020 uppgår de externa skulderna, lånelimiten, till 4 218 Mkr under 2021.

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
Låneram, tkr	3 700 000	4 800 000	4 400 000

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

Under året har vi fortsatt att arbeta fram en ny process för lokalförsörjningen inom Linköpings kommun för att tydliggöra arbetssätt, ansvar och roller i Lejonfastigheters utökade uppdrag. Fokus just nu är att hantera kommunens önskemål och behov av lokalanpassningar, få kunskap om lokalförsörjningsplanerna, tydliggöra gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst, implementera nya hyresmodellen samt ta över kommunens avtal med externa hyresvärdar.

Med den lagda budgeten uppfylls ägarens krav på avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet. I denna budget finns osäkerheter i inflationsantagande som påverkar våra hyresnivåer och kostnadsbild. Vi har antagit en snittränta från 1,60 % för 2021 till 2,25 % för 2024.

Lejonfastigheters övergripande mål är att arbeta för ett klimatneutralt och hållbart Linköping. Det gör vi genom flera olika typer av satsningar.

Vi har från 2020 tjugo stycken punkter i ägardirektivet som vi bedömer att vi kommer att uppnå till 2020-12-31. Vi har besvarat ägardirektiven per 2020-08-31 till våra internrevisorer på kommunen som bekräftar att vi är på rätt väg.

Under 2021-2024 kommer vi se effekten av det utökade uppdraget. Såväl intäkter som kostnader ökar hos Lejonfastigheter AB, medan marginalerna minskar avsevärt hos bolaget. Vi har ännu inte säkerställt ersättningsnivåerna avseende bolagets ökade resursbehov som det utökade uppdraget innebär. Om vi inte lyckas komma överens om en tillfredsställande och rimlig ersättningsnivå är risken stor att det blir på bekostnad av kvalitet och tid.

På sikt får vi en effektivare hantering av beställningar, fakturor och uppföljning i koncernen då det gäller rutiner, arbetssätt och IT-system.



Linköpings  
Stadshus AB

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

**Sankt Kors Fastighets AB, koncernen**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>7</b>

## 1 Inledning, året som gått

I Sankt Kors natur ligger fokus på handling och initiativtagande såväl som strategisk höjd. En stor del av 2020 har dock mer än tidigare år kännetecknats av handling med kortare framförhållning och då riktats mot Coronapandemins verkningar. Förhandlingar med framför allt hyresgäster inom konferens, service och restaurang genomfördes under försommaren. Störst påverkan har Dukatens verksamhet visat med intäktsbortfall från ca 30% under våren till ca 10% tidig höst. Konsekvenserna av pandemin beräknas påverka bolaget även fortsatt.

Byggnation och hyresgästdiskussioner i Ebbepark har fortsatt i oförminskad styrka under året. Byggnaden Repfabriken i etapp Verkstan är fullt uthyrd med inflyttning under 2021. .

Första byggnaden i Cavok District invigdes i september och första hyresgästen flyttade in i oktober månad.

En kombination av pandemin, ökade produktionskostnader och vidare behov av analys av hyresgästbehov har gjort att etapp 3 i Vreta Kluster ännu inte påbörjats.

En av de största strategiska frågorna under 2020 har berört mobilitet. Ett analysarbete slutfördes under våren vilket resulterade i ett styrelsebeslut om en ny parkeringsfriköpspolicy samt ändringar i kommande åtgärder för ökad tillgänglighet och marknadsanpassning. Flertalet dialoger pågår med Miljö- och Samhällsbyggnad gällande kommande behov av mobilitetshubbar (parkeringsanläggningar). Sankt Kors/Dukatens andra mobilitetshubb i Vallastaden, Aurora, invigdes under våren och i oktober påbörjades byggnation av Neptunus i Folkungavallen. Utvärdering pågår av elcykelpoolen LinBike då den nu varit i gång under ett år.

## 2 Framtiden

Nära bevakning och följsamhet av beteendeförändringar vad gäller Linköpings parkörer kopplat till Corona ligger prioriterat för att kunna anpassa verksamheten samt arbeta med åtgärder för att minska belastningen av intäktsbortfall framför allt i mobilitetshubbar i stadskärnan.

Förädling av påbörjade utvecklingsprojekt samt styrning framåt med stort mått av ansvar såväl som handlingskraft utgör essensen för kommande period.

Hållbarhet i dess bredaste bemärkelse (mångfald och inkludering, upphandling, CO2-mål m.fl.), digitalisering, affärsutveckling samt samverkan med övriga bolag inom Stadshus AB sammanfattar viktiga områden att utveckla vidare under nästa och kommande år.

Ebbepark går nu in i sin mest intensiva period, både vad gäller investeringar, produktion samt hyresbeläggningsarbete. Ett aktivt arbete krävs från alla parter



för att få utväxling på beslutade planer. Under 2021 fortsätter byggnation av etapp Dynamiken liksom uthyrning av ytor i Verkstan.

Sankt Kors har en tongivande roll i samverkan med övriga fastighetsägare och kommunen i Mjärdevi. En lösning av parkeringsfrågan är grundläggande för att kunna gå vidare med att frigöra mark och påbörja transformeringen av området.

Utmaningar och bedömda verksamhetsrisker anses fortsatt vara höga byggkostnader, kostnader för tomställda lokaler samt nedskrivningar kopplade till nyproduktioner. Coronapandemin kommer att påverka bolagets resultat in i perioden.

Investeringsvolymen för 2021 ökar jämfört med 2020 för att sedan minska över perioden. Resultatet påverkas kraftigt framför allt år 2021 och 2023 beroende på nedskrivningar. Sankt Kors investeringsplaner de kommande 10 åren innebär en sedan tidigare känd belastning på balans- och resultaträkning. Bolaget arbetar med analyser och simuleringar för att ha en åtgärdsplan för att hantera dessa samt konsekvenser av kommande nedskrivningsbehov. I Sankt Kors försäljningsplan ligger ett antal objekt över de närmaste åren och arbete med förberedelser kommer att ske löpande.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

#### Nyckeltal

Resultatet för Sankt Kors sett över kommande flerårsperiod kommer att vara volativt kopplat till hög investeringstakt under en komprimerad period samt bedömda nedskrivningar. Därav understiger bolaget avkastningskraven i ägardirektiven vissa år under perioden. Utdelningskravet om 5 mnkr/år kommer att uppfyllas varje år under perioden genom utdelning av balanserade vinster. Soliditeten ligger på de krav som ställs i ägardirektiven inledningsvis för att sedan understiga kraven i slutet av perioden. Orsak enligt tidigare beskrivning. Bolaget har under 2020 löpande haft ägardialoger kring frågan.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2022	2023	2024
Avkastning på eget kapital, %	> 5	-262	14	-61	48
Soliditet, %	> 5	5	5	3	4

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Sankt Kors och Dukaten gör fler och större investeringar än vanligt under en komprimerad period de närmaste åren. Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas samt i vilken omfattning de nya byggnaderna kan fyllas med betalande hyresgäster. Då Sankt Kors är ett litet bolag med begränsad finansiell styrka påverkas resultatet också av att marknadshyran inte täcker kostnaden för gjorda investeringar och drift de första åren.

Nybyggnationer kan innebära bokföringsmässiga nedskrivningar vilket under en period ger fastigheten ett lägre värde som belastar soliditeten. Detta påverkar framför allt resultatet för 2021. Faktorer förutom ovan nämnda som påverkar, är ökade produktionskostnader. För Ebbepark har det inneburit en kostnadsökning med ca 20% och bedömda nedskrivningar uppgår till ca 300 mnkr.

Efter nedskrivningar sker återföring över tid för att, när fastigheten förädlats, skapa övervärde.

Flerårsperioden utgörs således av en investeringstopp samt erforderliga nedskrivningar. Sett i ett längre tidsperspektiv balanserar intäkter o kostnader enligt de planer över Sankt Kors långsiktiga prognos som tidigare är presenterats.

### Balansbudget

Den höga investeringsvolymen som till stor del finansieras med extern upplåning medför att balansomslutningen ökar. Ökningen motverkas delvis av planerade fastighetsförsäljningar.

Antal anställda har från tidigare perioder legat lägre än kommande. Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukaten, följer volym på uppdrag. Sankt Kors samverkan med framför allt Region Östergötland ger ett utökat antal medarbetare som till stor del även finansieras från dessa parter liksom innovationsstödsystemet. Föräldradigheter med tillhörande vikarier påverkar också beräkningar av antalet anställda.

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Omsättning, mnkr	188	225	263	314	324
Balansomslutning, mnkr	2421	2600	2824	2805	2848
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	-19	-316	20	-47	61
Årets resultat av justerat eget kapital, %	-4	-262	14	-61	48
Justerat eget kapital, mnkr	437	121	136	78	128

Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	584	365	250	350	417
*Långfristiga skulder, mnkr	1905	2400	2650	2650	2600
Kortfristiga skulder, mnkr	79	79	37	76	120
Antal anställda	63	68	67	66	66

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Stora investeringar i perioden för Ebbepark, som har fantastiska förutsättningar att få en mycket stor betydelse för Linköpings utveckling och attraktionskraft. Utvecklingen av området sker tillsammans med Stångåstaden, Lejonfastigheter, Näringsliv och tillväxt, Tekniska Verken, LiU och flera kommersiella aktörer. Totalt sett planeras ca 35 000 m<sup>2</sup> lokalyta, i tillägg till befintliga 35 000 m<sup>2</sup>, samt ca 750 bostäder. Projektet framskrider enligt plan med ca 674 mnkr i investeringsvolym under perioden.

Färdigställande av första byggnaden IMA One i Cavok District vad gäller hyresgästanpassningar. Etapp 3 i Vreta Kluster har för närvarande inget startdatum för byggnation men beräknas genomföras under perioden. Även en tänkt nyinvestering i Mjärdevi ligger med i flerårsprognosen. Sammantaget omfattar dessa investeringar ca 160 mnkr.

Planerad renovering av befintliga mobilitetshubbar samt nyinvesteringar uppgår till ca 393 mnkr. Det finns stor efterfrågan på lösningar både i stadskärnan och i ytterstadsområdena, däribland Folkungavallen, Berga Äng, Ekholmen, Djurgården, Stolplyckan och Övre Vasastaden.

Hyresgästanpassningar och förädlingar av befintliga fastigheter har beräknats till totalt ca 53 mnkr under perioden.

	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Investeringar, mnkr	445	560	320	200	200

### Låneram 2021

Låneramen utgår från budgeterade investeringar. Då flera projekt är i ett tidigt skede kan förskjutningar ske i likviditetsbehovet mellan år. Ramen rymmer inte marginal för detta.

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
Låneram, mnkr	1869	2200	2400

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

Sankt Kors Fastighets AB verkar aktivt för näringslivets utveckling genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service. Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden ännu inte är mogen. Som en av ägarnas modiga möjliggörare finns stor kapacitet att fortsätta relevanta och nyttiggörande insatser för Linköping och regionen.

Med Ebbepark i spetsen pågår ett flertal utvecklingsprojekt för att etablera framtidens tillväxtmiljöer i Linköping. Samverkan med Miljö- och

samhällsbyggnadsförvaltningen samt Näringsliv och tillväxt är väsentlig i genomförande av detta.

Dukaten står inför strategiska vägval och utmaningar de kommande åren i arbetet med att genomföra Linköpings trafik- och parkeringsstrategi samt uppdrag från kommunala parter. Samtidigt ligger en stor potential i att förflytta verksamheten till ett vidare synsätt på mobilitet och ökad service till Linköpings invånare, vilket är oerhört givande.

Givet ovan nämnda står Sankt Kors inför ett ansvarsfullt finansiellt agerande under perioden, som på längre sikt kommer att göra bolaget ännu starkare och därmed redo att driva utveckling och skapa nytta i nya sammanhang.

Bolaget behöver dock genomföra ekonomiskt hållbara åtgärder, prioriteringar i sin verksamhet och aktivt arbeta med sina försäljningsmöjligheter för att minska påverkan från nedanstående förutsättningar och parametrar:

- Genomförda försäljningar enbart, täcker inte behovet av eget kapital för nyinvesteringar
- Hög investeringsvolym under en komprimerad period tär på eget kapital
- Behov av beredskap och utrymme för agilt agerande vid nya tillväxtsatsningar
- Hög efterfrågan på Sankt Kors/Dukatens medverkan i byggnation och drift av mobilitetshubbar
- Ökad nedskrivningsrisk beroende på:
  - Ökade produktionskostnader (22%) i förhållande till initiala kalkyler för Ebbepark
  - Uppdraget att bygga miljöer där hyresavtal inte är säkrade från dag 1.



Linköpings  
Stadshus AB

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

Linköpings Science Park AB

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	Fel! Bokmärket är inte definierat.

## 1 Inledning, året som gått

Linköpings Science Park fick i början av 2020 ett nytt namn och med det följde ett nytt uppdrag och ägardirektiv, som i korthet säger att Linköping Science Park ska stötta tillkomsten av nya företag och växande företag kopplat till kommunens kunskapsintensiva näringsliv. Bolaget ska även stötta befintliga företag och verksamheter i sitt förnyelsearbete.

Linköping Science Park har under året jobbat för att skapa en plattform för att lyfta uppdraget till att omfatta hela Linköping, och i det arbetet har även ingått att hitta bra gränssnitt till andra innovationsstödsaktörer som finansieras av Linköpings kommun.

Inom ramen för projektet Swedish Scaleups har Linköping Science Park fortsatt arbetet med att stötta tillväxtföretag. För flera företag har detta år, på grund av pandemin, handlat om att ställa om sin verksamhet och i vissa fall erbjudanden och affärsmodeller. Bolaget har under året ökat sin ambitionsnivå vad gäller digitalisering, och utöver IoT-hubben startat en långsiktig satsning med att etablera en AI-nod samt drivit ett första projekt inom Cybersäkerhet. Inom ramen för arbete inom öppen innovation jobbar vi kontinuerligt med att identifiera framtida utmaningar och behov hos både offentliga myndigheter och stora industriföretag, som kan matchas med lösningar från innovativa små och medelstora företag.

Rent organisatoriskt har bolaget under året vuxit med fyra personer, motsvarande 2,75 HST, kopplat till våra externa projekt. Vi är i dag 11 personer i verksamheten.

## 2 Framtiden

Linköpings Science Park ämnar bibehålla och gärna öka sin ambitionsnivå.

Med vårt nya uppdrag kommer vi ytterligare stärka positioneringen av Linköping som Sveriges främsta deeptech-region, och bygga vidare på platsvarumärket ”Linköping – platsen där du möter framtiden”. Genom lanseringen av en ny webb, kommer vi synliggöra hela kommunens kunskapsintensiva och innovativa näringsliv liksom regionens alla innovationssatsningar.

Genom kontinuerligt och utvecklat arbete med talangattraktion ämnar vi stärka förmågan att attrahera kompetens lokalt, regionalt, nationellt och internationellt. Årligen genomför vi rekryteringsmässor, exjobbsmässor och forskarmässor. Genom regional samverkan genomförs nationella kampanjer i syfte att attrahera nya talanger till regionen. Under hösten har ett digitalt matchmakingverktyg utvecklats i syfte att öka förmågan att rekrytera internationella talanger till verksamheter i vår region genom att stärka kontaktytorna och synliggöra behov och efterfrågan på kompetens på ett mer effektivt sätt.

För att behålla kompetenta individer i regionen är det viktigt att det finns ett stort utbud av events, nätverk och communities. I samband med att mötesarenan Creative inte längre kommer att drivas i Linköpings Science Parks regi, är det viktigt att vi



säkerställer tillgången på mötesplatser runt om i Linköping som skapar attraktivitet hos både studenter – och mer erfaren talang i regionen. Linköping Science Park kommer därför stötta tillkomsten av fler nätverk och communities genom att tillhandahålla utbildning och erfa-träffar för community managers men också genom att tillhandahålla tjänster inom marknadsföring, administrera inbjudningar samt erbjuda lokaler. Genom att stärka våra eldsjälur så får vi en tydligare hävstång på våra insatser och ett utökat utbud till godo för regionens medborgare.

För att stötta våra företag med stark tillväxtpotential har vi Swedish Scaleups som en bärande process. Programmet som innehåller stöd till växande företag – både individuellt och i grupp – har utvecklats under sex års tid i nära samarbete med science parks och inkubatorer i Östra Mellansverige med finansiering av Tillväxtverket/ERUF samt regionerna inom ÖMS. Vi söker nu bryggfinansiering i väntan på nästa programperiod, för att kunna upprätthålla dessa processer, som skapat stort värde i denna målgrupp.

Inom arbetet för att facilitera öppen innovation och transformation är ambitionen att hitta utmaningar och behov hos i första hand offentliga verksamheter, men också större företag, i syfte att bidra med nya lösningar som kan stärka dess konkurrensförmåga. Utmaningar trattas ned till konkreta behov, och därefter presenteras möjliga lösningar i form av olika tekniska lösningar, som kan appliceras. I processen sker ett stort lärande mellan behovsägare och teknikleverantörer som möjliggör för bättre kravställan i kommande upphandlingar - liksom bättre förståelse för verksamhetens behov och förutsättningar hos leverantörerna. Detta arbete sker i dag främst inom ramen för regionens smarta specialiseringsarbete, där Linköping Science Park faciliterar klusterbildningen IoT World, som inrymmer IoT-hubben samt inom Visual Sweden, där vi har en 50% tjänst. Framöver kommer även AI Sweden vara en arena för denna process. Vi ser att dessa arenor växer i såväl intresse hos målgrupperna som relevans för att bidra i den framtida utvecklingen och omställningen mot ett hållbart samhälle.

Organisatoriskt hoppas vi kunna bibehålla en hög projektnivå, och jobba vidare med vår personalgrupp utan några större förändringar. Vi söker hela tiden nya effektiva lösningar för att samordna resurser med andra innovationsstödsaktörer i regionen.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Bolaget har enligt ägardirektivet ett soliditetskrav om 15%. Raden nedan återger soliditetsnivån baserat på flerårsplanen.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2022	2023	2024
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	1%	1%	1%	1%	1%
<b>Soliditet, %</b>	36%	37%	35%	32%	29%

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Linköping Science Park har en ambitionsnivå att växa verksamheten under 2021-2024, då vi tror att såväl näringsliv som offentlig sektor har ett behov av de tjänster vi tillhandahåller. Det är vår bedömning att bolaget kan bidra till att stärka såväl tillväxt som innovation liksom sysselsättning i kommunen.

### Balansbudget

En tillväxt kräver till viss del ökat resultatkapital för att finansiera tillväxten. Ökningen i balansbudgeten är uppskattad baserat på föregående års siffror.

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
<b>Omsättning, tkr</b>	16979	16000	19000	23000	28000
<b>Balansomslutning, tkr</b>	5220	5200	5800	6600	7600
<b>Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, tkr</b>	10	43	60	75	90
<b>Årets resultat av justerat eget kapital, %</b>					
<b>Justerat eget kapital, tkr</b>	1901	1944	2004	2079	2169
<b>Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), tkr</b>					
<b>*Långfristiga skulder, tkr</b>	0	0	0	0	0
<b>Kortfristiga skulder, tkr</b>	3319	3256	4596	4700	5431
<b>Antal anställda</b>	11	11	12	14	16

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Kommentera investeringarna som planeras för perioden 2021-2024

	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
<b>Investeringar, tkr</b>	0	0	0	0	0

### Låneram 2021

Kommentera begärd låneram för 2021

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
<b>Låneram, tkr</b>	0	0	0

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

Linköpings Science Park gör en samlad bedömning att bolaget uppfyller ägarens direktiv.

Med det förnyade uppdraget från Stadshus AB ser vi en ökad förfrågan på bolagets tjänster under kommande år till följd av en ökad målgrupp, varför vi planerar för en tillväxt i verksamheten.

Inte minst kärnprocessen ”öppen innovation och transformation” förutspås öka i relevans, där samhällsutmaningar står i centrum för innovation och nyttiggörande. Här kan bolaget genom att utgöra en neutral arena för att driva utvecklings- och innovationsprocesser, bidra till en mer hållbar och klimatvänlig omställning i samhället liksom bidra till att hitta digitala och mer resursoptimala lösningar för en mer effektiv och jämställd välfärdssektor.

Bolaget är väl positionerat för att attrahera projektfinansiering, men en ökning av projektfinansiering kräver dels medfinansiering och dels ett ökat resultatkapital för att finansiera tillväxten. För att kunna öka omfattningen på projekt – och inte minst storleken på projekt, kan ett högre basanslag på sikt bli aktuellt att diskutera. I det kommande ERUF-programmet kommer det att ställas krav på 60% medfinansiering (till skillnad från 50% i förra perioden), vilket försvårar för oss att göra större ansökningar. I projekt som finansieras via statliga myndigheter och EU, kan utbetalningarna dröja med 3-6 månader (ibland mer) vilket kan komma att påverka bolagets likviditet.

En tillväxt som bygger på ökad projektfinansiering ökar bolagets riskexponering och sårbarhet, då projektfinansiering är relativt kortsiktig.

I dag kommer bolagets finansiering till 47% från våra basanslag från Linköpings kommun. 42% kommer från externa projekt, där de främsta finansiärerna är Tillväxtverket/ERUF, Vinnova och Tillväxtverket samt Region Östergötland och Linköpings kommun. Resterande ca 11% sker genom finansiering från näringslivet, där Creative, Code Summer Camp samt IndX2020 varit bärande erbjudanden för detta.

Bolaget vill därför lyfta frågan om tillväxt i en kommande ägardialog med Stadshus AB, för att se om bolagets planer på tillväxt ligger i linje med ägarens önskemål.

# Budget 2021 med flerårsplan 2022-2024

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB  
Koncernen

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>6</b>



## 1 Inledning, året som gått

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping Ab ( ResMex) redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått.

ResMex har under 2020 genomfört sin verksamhet enligt fastställd verksamhetsplan.

Processen för att i samråd med Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen och Näringsliv och Tillväxt ta fram en strategi för hantering av det totala intresseområdet har fortgått under året.

Bolaget har aktivt drivit och samverkat med Näringsliv och Tillväxt i samtal, rörande omlokaliseringsstrategin, med ett flertal verksamheter inom intresseområdet. Därtill har det inom Steninge initierats ett flertal förvärvsdiskussioner.

Vidare har arbetet med utveckling av Stångebro tillsammans med andra fastighetsutvecklare fortsatt.

Under våren 2020 skedde byte av VD i bolaget. Målsättningen i bytet var att verka för minimal påverkan på upparbetade kontaktvägar och pågående diskussioner och förvärvsprocesser.

## 2 Framtiden

ResMex redogör härmed för hur bolaget planerar att bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner.

ResMex ska fortsatt initiera affärer, se möjligheter som andra inte ser och driva utvecklingen som en katalysator och möjliggörare i syfte att underlätta omvandlingen av intresseområdet.

Den fastighetsstrategiska planen för intresseområdet kommer att omarbetas. Målsättningen är att ResMex har förvärvat, tecknat avtal om förvärv alternativt tecknat avtal med andra fastighetsägare om en gemensam utveckling av området avseende samtliga fastigheter inom intresseområdet öster om Stångån innan utgången av 2024.

Målsättningen är också att ResMex ska ha en klar strategi för kommande exploatering, erforderliga förvärv och verksamhetsförflyttningar inom intresseområdet väster om Stångån innan utgången av 2022.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

#### Nyckeltal

Ägarens krav avseende avkastning av eget kapital uppnås sett över perioden som helhet, och soliditeten ligger i slutet av perioden inom ägarens kravnivå.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2022	2023	2024
Avkastning på eget kapital, %	0-2	3	2	2	3
Soliditet, % (långsiktigt)	5-25	45	27	24	22

### 4 Finansiell flerårsprognos

#### Resultatbudget

Under perioden kommer resultatet att ligga i det övre spannet av ägarens krav.

#### Balansbudget

Balansomslutningen kommer att mer än dubblas under perioden p.g.a. beslutade och tillkommande fastighetsinvesteringar

Nyckeltal	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Omsättning, mnkr	13,7	14,3	15,9	19,3	21,9
Balansomslutning, mnkr	228,7	264,5	458,5	512,5	566,5
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	3,1	3,6	2,0	2,5	4,2
Årets resultat av justerat eget kapital, %	3	3	2	2	3
Justerat eget kapital, mnkr	117,4	120,2	121,8	123,8	127,1
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	117,4	120,2	121,8	123,8	127,1
*Långfristiga skulder, mnkr	91,5	125,5	319,5	373,5	427,5
Kortfristiga skulder, mnkr	13,0	11,9	10,4	8,4	5,0
Antal anställda	0	0	0	0	0

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering



## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Arbetet med att identifiera och realisera möjliga förvärvsobjekt pågår kontinuerligt enligt ResMex verksamhetsplan. Bolaget har antagit en relativt liten investeringsnivå av nya tillkommande objekt i 2021, medan det enligt tecknade avtal sker en större fastighetsaffär som beräknas genomföras 2022

	Prognos 2020	Budget 2021	2022	2023	2024
Investeringar, mnkr	12	34	194	54	54

### Låneram 2021

Eftersom tecknat avtal om en större fastighetsaffär inte ger effekt på lånevolymen förrän 2022 bibehålls låneramen för 2021 lika med 2020.

	Prognos 2020	Ram 2020	Ram 2021
Låneram, mnkr	92	126	126

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

ResMex gör en samlad bedömning för hur bolaget uppfyller uppdraget samt de uppsatta ekonomiska målen de kommande åren.

ResMex har ett tydligt uppdrag och kommer att kunna uppfylla detta i aktiv samverkan med Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen resp Näringsliv och Tillväxt.

Under perioden kommer resultatet att ligga i det övre spannet av ägarens krav.

Flerårsplanen ger att soliditeten sjunker under den senare delen av perioden ner mot ägarkravet (är idag långt över detta).

ResMex bedömer att samtliga ägarkrav kommer att uppfyllas under perioden.