



Budget 2021 med flerårsplan för kommunens bolag

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Budget 2021 med flerårsplan för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköpings Science Park AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB överlämnas till kommunfullmäktige för godkännande.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Budget 2021 med flerårsplan för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköpings Science Park 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 20 november 2020 beslutade styrelsen i Linköpings Stadshus AB att Visit Linköping & Co AB samt Linköping City Airport AB ska komplettera sina budgetar 2021 med plan och vara kommunfullmäktige tillhanda februari 2021.

Tekniska verken i Linköping AB samt Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om avkastning på justerat eget kapital. Övriga bolag gör bedömningen att ägarkraven för avkastning på eget kapital kommer att uppfyllas. Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent soliditet under åren 2023-2024. Det pågår ett arbete, som Stadshus AB har initierat, med att ta fram förslag på hantering av Sankt Kors långsiktiga ekonomi. Övriga bolag gör bedömningen att uppfylla ägarkraven gällande soliditet.

Ägarkraven ska ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolagen uppfylla ägarkraven vad gäller avkastning på justerat eget kapital och soliditet.

Flera av bolagen är inne i en period med hög investeringsvolym. Bolagskoncernen har planerat för investeringar motsvarande 15 027 mnkr under åren 2021-2024.

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 budgetar 2021 med flerårsplan för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköpings Science Park AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB.

Bolagens inlämnade budgetar 2021 med flerårsplaner återfinns i bilaga.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen överlämna budget 2021 med flerårsplan för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköpings Science Park AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB till kommunfullmäktige för godkännande.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Budget 2021 med flerårsplan för kommunens bolag, 2020-11-23

Bilaga - Linköpings Stadshus AB, Budget 2021 med plan 2022-2024 för kommunens bolag

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 20 november 2020 beslutade styrelsen i Linköpings Stadshus AB att Visit Linköping & Co AB samt Linköping City Airport AB ska komplettera sina budgetar 2021 med plan och vara kommunfullmäktige tillhanda februari 2021.

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

Förslaget är att godkänna budgeterna 2021 med flerårsplaner för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköpings Science Park 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	Plan	Plan	Plan	Ägarkrav
	2021	2022	2023	2024	
Tekniska verken i Linköping AB	4,8%	5,5%	5,7%	5,7%	1)
Lejonfastigheter AB	8,6%	10,2%	10,6%	12,0%	lägst 5 %
Sankt Kors Fastighets AB	-262%	14,0%	-61,0%	48,0%	lägst 5 %
Linköpings Science Park AB	1%	1%	1%	1%	0 - 2 %
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	3%	2%	2%	3%	0 - 2 %
AB Stångåstaden, mnkr	200	205	210	215	2)

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

2) Ägarkravet avser resultat efter finansiella poster mellan 180-220 mnkr.

Tekniska verken i Linköping AB uppfyller inte ägarkravet om högre än 6 procent avkastning på justerat eget kapital.

Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent avkastning på justerat eget kapital under åren 2021 och 2023. Orsaken är hög investeringstakt under en komprimerad period samt nedskrivningar. Det pågår ett arbete, som Stadshus AB har initierat, med att ta fram förslag på hantering av Sankt Kors långsiktiga ekonomi.

Ägarkraven ska ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolagen uppfylla ägarkraven vad gäller avkastning på justerat eget kapital.

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

Soliditet, procent

Bolag	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Ägarkrav
Tekniska verken i Linköping AB	48%	47%	50%	52%	> 30 %
AB Stångåstaden	39%	38%	37%	35%	> 30 %
Lejonfastigheter AB	17%	16%	15%	15%	lägst 12 %
Sankt Kors Fastighets AB	5%	5%	3%	4%	lägst 10 %*
Linköpings Science Park AB	37%	35%	32%	29%	> 15 %
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	45%	27%	24%	22%	5 - 25 %

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

Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent soliditet under åren 2023-2024. Som tidigare nämnts pågår det ett arbete med att ta fram förslag på hantering av Sankt Kors långsiktiga ekonomi.

Ägarkraven ska ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolaget uppfylla ägarkravet vad gäller avkastning på justerat eget kapital.

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

Investeringar, mnkr

Flera av bolagen är inne i en period med hög investeringsvolym. Bolagskoncernen har planerade investeringar för motsvarande 15 021 mnkr under åren 2021-2024. Kommunkoncernens tre fastighetsbolag samt Tekniska verken i Linköpings AB som står drygt 97 procent av koncernens investeringar.

Bolag, mnkr	Prognos 2020	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Tekniska verken i Linköping AB	1 441	1 364	1 313	1 732	1 038	1 165
AB Stångåstaden	900	1 000	1 000	1 300	1 400	1 400
Lejonfastigheter AB	652	839	691	808	847	711
Sankt Kors Fastighets AB	445	626	560	320	200	200
Linköpings Science Park AB	0	0	0	0	0	0
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	12	35	34	194	54	54
SUMMA	3 450	3 864	3 598	4 354	3 539	3 530

Koncernen Tekniska verken i Linköping AB är inne i en intensiv investeringsperiod. Orsaker är bland annat att koncernen ska bidra till att sänka CO2-utsläpp, skapa förutsättningar för en modern och säker infrastruktur samt uppfylla diverse lagkrav.

Stångåstadens investeringsvolym förväntas öka kommande år. En viss osäkerhet finns kring investeringsvolymerna då Stångåstaden är beroende av detaljplaneläggning för att planer kring nya bostäder ska kunna realiseras. Bolaget kommer att bibehålla den höga ambitionen avseende underhåll i befintligt bestånd samt investeringar i nyproduktion.

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

Sank Kors Fastighets AB planerar för ett antal större investeringsprojekt framöver, så som Ebbepark, IMA One, etapp 3 i Vreta Kluster med flera. Även renovering av befintliga mobilitetshubbar och nyinvesteringar samt hyresgästpassningar och förädlingar av befintliga fastigheter ingår i investeringsplanen.

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

Bolag	Prognos 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Linköpings Stadshus AB**	8 100	8 600	9 000	9 250	9 450
Tekniska verken i Linköping AB	2 918	3 294	3 729	3 415	3 213
AB Stångåstaden	5 600	6 400	7 100	7 900	8 800
Lejonfastigheter AB	3 700	4 218	4 703	5 211	5 637
Sankt Kors Fastighets AB***	1 905	2 400	2 650	2 650	2 600
Linköpings Science Park AB	0	0	0	0	0
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB ***	92	126	320	374	428
SUMMA	22 315	25 038	27 502	28 800	30 128

* Inkl. kortfristiga skulder som avser långsiktig finansiering

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

***Bolagen lånar av Linköpings Stadshus AB.

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.

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

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Linköpings Stadshus AB
Tekniska verken i Linköping AB
AB Stångåstaden
Lejonfastigheter AB

Sankt Kors Fastighets AB
Visit Linköping & Co AB
Linköping Science park AB
Linköping City Airport AB
Resecentrum Mark o Exploatering i
Linköping AB
Controller, Louise Källbom