



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Linköpings Stadshus

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
1. Målområde Samhälle.....	3
2. Målområde Medborgare.....	4
3. Målområde Ekonomi.....	4
4. Målområde Verksamhet.....	4
5. Målområde Medarbetare.....	5
Verksamhetens mål.....	5
Finansiell flerårsprognos.....	5
Lån och investeringar.....	6
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren.....	6

Inledning, året som gått

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

Bolagets verksamhet

Linköpings Stadshus AB är moderbolag i Stadshuskoncernen och ägs i sin helhet av Linköpings kommun. Dess dotterbolag är; 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.

En förändring från 2025 är att tidigare dotterbolaget Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB (ResMex) numera ingår inom Sankt kors organisation. Stadshus ska verka för att de kommunala företagen fungerar effektivt och utnyttjar resurserna optimalt så att det gynnar Linköpings utveckling och expansion.

Linköpings Stadshus ska utöva ägarstyrning och därigenom också göra de skattemässiga dispositioner som krävs för att hela koncernens skattebelastning ska ske i moderbolaget.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) är ett nytt EU-direktiv som skärper kraven på företagens hållbarhetsrapportering. Huvudsyftet med CSRD är att göra hållbarhetsrapporteringen mer tillförlitlig, jämförbar och av samma kvalitet som den finansiella rapporteringen. Detta regelverk kommer att påverka Stadshuskoncernen. Från 2025 års bokslut (redovisning våren 2026) kommer Stadshus ta fram en koncern-hållbarhetsredovisning inom den lagstadgade förvaltningsberättelsen.

Samtliga Stadshus AB:s dotterbolag ska rapportera hållbarhetsnyckeltal som Stadshus ska konsolidera och sammanställa.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

Linköpings Stadshus beskriver härmed hur de kommunövergripande målen ska uppnås inom de kommunövergripande målområdena på ett resurseffektivt sätt.

1. Målområde Samhälle

Målområde samhälle beskriver vad bolaget ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats.

Enligt ägardirektivet ska Stadshus säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten för bolagskoncernen. Detta omhändertas genom avstämningar med dotterbolagen.

2. Målområde Medborgare

Målområde medborgare beskriver vad bolaget ska uppnå i tjänster och service för att tillgodose medborgarnas behov och förväntningar.

Enligt ägardirektivet ska Stadshuset tillse att bolagen avsätter anställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden samt ställer liknande krav i upphandlingar. Dessa frågor kommer att behandlas med dotterbolagen vid ägardialogerna.

3. Målområde Ekonomi

Målområde ekonomi beskriver vad bolaget ska uppnå för en stabil och god ekonomi.

Sedan 2023 sker den samlade koncernredovisningen i Linköpings Stadshus regi vilket har gett en tydligare optimering av bokslutsprocesserna såsom planering, uppföljning, bokslut och bolaget anser att möjligheterna till affärsmässiga beslut utifrån ett koncerntänk förbättrats. Ytterligare koncentration av en effektivare hantering och ökat fokus på koncernsammanställning har tagits, vilket gynnar koncernen som helhet. Stadshus möjlighet till skattemässiga dispositioner mellan bolagen har gjorts tydligare.

Stadshuset tillsammans med PwC fortsätter utreda nya regelverket kring ränteavdragmöjligheter samt Pelare II, som är en ny tilläggsskattelag, och koncernens ekonomiska effekter av dessa.

Enligt Stadshus ägardirektiv ska bolaget aktivt utveckla och medverka till kostnadseffektiva finansieringslösningar inom kommunkoncernen. Utifrån detta tog kommunfullmäktige beslut i december 2023 (KF 2023-12-05 §409) att införa internbank vilket implementerades under 2024. Tillsammans med beslut om nya policys och riktlinjer samt övertagande av befintliga lån har det under 2024 arbetats fram nya arbetssätt och rutiner tillsammans med dotterbolagen. Detta arbete tillsammans med bolagen kommer fortsätta under 2025.

4. Målområde Verksamhet

Målområde verksamhet beskriver hur arbetsprocesser och organisation ska utvecklas för att uppnå goda resultat.

Enligt ägardirektivet ska Stadshuset bland annat medverka till bolagens koncernnytta och helhetssyn, utveckla samordning och samverkan för ett optimalt resursutnyttjande.

Gällande att optimera och utveckla bolagens organisation sker en bolagsförändring från och med 1 januari 2025 då Sankt kors köper ResMex och organiserar bolaget som ett dotterbolag.

En stor uppgift som läggs till Stadshus verksamhet är att hantera och organisera arbetet med CSRD-redovisningen. Ett arbete med bolagen och en extern konsult startade under 2024 och detta arbete kommer intensifieras under 2025 och framåt. Dotterbolagen kommer bli mer involverade och gemensamma riktlinjer och överenskommelser är nödvändiga. Även systemstöd kommer behövas.

Linköpings stadshuset ska även genomföra ägardialoger, svara för beredning och samordning av ärenden samt medverka till att verksamheten mellan kommunens bolag organiseras med tydligt kundfokus och i en ändamålsenlig struktur.

Under kommande året planeras ägardialoger genomföras med samtliga åtta dotterbolag, dels genom så kallade enskilda ägardialoger då moderbolaget styrelse och ledning träffat respektive dotterbolags presidium och VD. Ägardialoger sker två gånger per år för Stångåstaden och Tekniska verken och en gång per år för övriga bolag. Utöver dessa kommer även små ägardialoger genomföras med endast moderbolagets presidium och ledning samt dotterbolagets presidium och VD för att diskutera specifika aktuella ärenden.

Under hösten 2025 planeras en stor ägardialog där dotterbolags presidium och VD, tjänstemän från kommunen samt kommunens direktörer deltar.

5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas.

Enligt ägardirektivet ska Stadshus arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare samt skapa en hållbar kompetensförsörjning. Då Stadshus inte har någon egen personal får detta målområde se som mer övergripande ur ett koncernperspektiv.

Verksamhetens mål

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

Ett nytt mål är att genomföra arbetet med att införliva CSRD-redovisning och lägga fram en årsredovisning som våra revisorer godkänner och uppfyller lagkravet.

Linköpings Stadshus har inga särskilda nyckeltal i sitt ägardirektiv utan har en sammanhållande roll i koncernen.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Då stor del av skulden amorteras bort under 2023 har bolaget lägre räntekostnader och kan således generera ett högre resultat. Det kommer ge möjligheter för Stadshus att lämna ett koncernbidrag på 270 mnkr för 2025.

För 2025 visar prognosen på utdelningsbetingade koncernbidrag från Tekniska verken på minst 300 mnkr. Till det lämnar även Lejonfastigheter, Sankt Kors samt från Stångåstaden utdelning för bosociala medel. Budgeterad utdelning för 2025 är beräknad till 349 mnkr.

Balansbudget

Det egna kapitalet har ökat under 2024 då kommunen tillskjutit 5 450 mnkr i aktieägartillskott, som i sin tur använts för att amortera ner Stadshus skuldvolym med samma belopp. Detta ökar soliditeten i bolaget.

I och med organisationsförändringen att RexMex blir ett dotterbolag till Sankt kors ämnar Stadshus kapitalisera upp Sankt kors med nytt aktiekapital om 400 mnkr.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8
Balansomslutning, mnkr	13 857	13 500	13 500	13 500	13 500
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	111	68	68	69	69
Årets resultat av justerat eget kapital, %	-	6 %	6%	6%	6%
Justerat eget kapital, mnkr	13 036	12 272	12 272	12 272	12 272
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-	-			
Totala skulder, mnkr	800	1 200	1 200	1 200	1 200
Antal anställda	0	0	0	0	0

Lån och investeringar

Investeringar

Inga investeringar är planerade för perioden 2024–2027.

Låneram 2024

Stadshus har amorterat ner 5 450 mnkr av dess lånevolym och har i dagsläget en låneskuld på 800 mnkr. I och med Sankt kors övertagande av ResMex kapitaliserar Stadshus upp Sankt kors med nytt aktieägartillskott och får således en skuldvolym på 1 200 mnkr att hantera.

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	800	3 400	1 200

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

I och med avveckling av 5 450 mnkr av Linköping Stadshus skulder samt överföring av internt utlånade medel till kommunens internbank kommer bolagets balans och resultaträkning förbättras under kommande år.

Stadshus kommer få låga räntekostnader och kommer ha utrymme att göra större utdelningar till ägaren. Balansräkningen och soliditeten kommer förändras då de 5 450 mnkr i aktieägartillskott har ökat det egna kapitalet vilket ökar soliditeten.

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

Resultaträkning - Linköpings Stadshus AB - moderbolaget

	Utfall	Prognos 3	Budget	Budget	Budget	Budget	Kommentar
Belopp i mnkr	aug-24	2024	2025	2026	2027	2028	
Övriga rörelseintäkter	4,6	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8	Mgm fee 6,8
	4,6	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8	
Rörelsens kostnader							
Styrelsearvoden	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	
Utbildning och informationsmöten	-	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	
Köpta tjänster Visit	-3,7	-5,5	-5,5	-5,5	-5,5	-5,5	
Köpta tjänster Linköpings kommun	-2,3	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	Admin hos kommunen
Konsultkostnader inkl revision	-0,6	-3,0	-4,0	-4,0	-3,0	-3,0	ökning för CSRD konsulter
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	
Rörelseresultat	-2,3	-6,6	-7,6	-7,6	-6,6	-6,6	
Resultat från finansiella poster							
Resultat från andelar i koncernföretag		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Stångåstaden
Ränteintäkter	32,9	33,0					Internbank, interna reverser hos kommunen
Borgensavgift	-2,5	-2,5					Internbank, ingen borgen till kommunen
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11,5	-13,0	-24,0	-24,0	-24,0	-24,0	1,2 Mdr i lån med 2% genomsnittsränta
Resultat efter finansiella poster	16,6	110,9	68,4	68,4	69,4	69,4	
Mottaget koncernbidrag		348,5	348,5	348,5	348,5	348,5	
Lämnat koncernbidrag							
Bokslutsdispositioner							
Skatt på periodens resultat		-74,0	-65,3	-65,3	-65,5	-65,5	
Periodens resultat		385,4	351,6	351,6	352,4	352,4	



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Tekniska verken-koncernen

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag	3
1. Målområde Samhälle	4
2. Målområde Medborgare	4
3. Målområde Ekonomi	5
4. Målområde Verksamhet	5
5. Målområde Medarbetare	5
Verksamhetens mål	6
Ekonomiska mål	6
Övriga mål.....	6
Finansiell flerårsprognos	6
Lån och investeringar.....	7
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	8

Inledning, året som gått

Tekniska verken-koncernen påverkas mycket av yttre faktorer såsom elpriser, väderförhållanden och olika typer av lagar och regleringar. Marknadpriserna på el har varit lägre än budgeterat, vilket påverkat resultatet negativt. Föregående år påverkades dessutom kraftigt positivt av tidigare gjorda elprissäkringar. Inom vattenkraften vägs de lägre elpriserna upp mot ökade volymer, något som vi dock inte ser på samma sätt inom de övriga produktionsslagen. Kostnaderna för insatsvaror i vår fjärrvärmeproduktion har fortsatt att öka liksom övriga driftskostnader. Bland positiva avvikelser kan nämnas att vår elnätsverksamhet gått in i en ny reglerperiod där de ekonomiska förutsättningarna förbättrats gentemot tidigare antaganden. Vi ser också en ökad elanvändning vilket stärker resultatet men som inte ger samma positiva effekt ur energieffektiviserings- eller klimatperspektiv. Även finansnettot är bättre än budgeterat. Föregående år hade vi en försäljning inom vår vindkraftverksamhet vilket påverkade resultatet positivt.

I syfte att försöka minska den negativa budgetavvikelsen på årsbasis påbörjades redan i våras översyn av våra kostnader. Vi ser att detta har givit viss effekt, men sett i relation till tappet av elintäkter och ökade opåverkbara kostnader blir effekten relativt sett inte så stor. Osäkerheten i den lämnade resultatprognosen för året är relativt stor. Det finns risk att vi inte kan försvara vissa värden i vår balansräkning och därmed tvingas göra nedskrivningar. Glädjande är dock att vi nyligen fått positiva besked avseende beskattningen av vår biogasverksamhet, vilket kommer påverka resultatet positivt, exakt belopp är ännu osäkert och inte beaktat i årets prognos.

Bolagets leveransförmåga har hittills under året varit mycket god. Den så kallade Nils Holgersson-undersökningen avseende prisjämförelse är ännu inte publicerad i sin helhet, men de delar som är klara visar att avgifterna på våra produkter och tjänster fortsatt ligger väl till i en nationell jämförelse.

Bland de större investeringarna märks sorteringsanläggningen på Gärstad samt utbyggnaden av vår biogasproduktion. Inom samtliga verksamhetsområden har investeringar genomförts att upprätthålla och säkerställa tillgängligheten av våra leveranser.

Bolagets verksamhet

Tekniska verken-koncernen erbjuder el (såväl produktion, distribution som försäljning), dricksvatten- och avloppstjänster, fjärrvärme, fjärrkyla, avfallshantering, bredband och biogas. Koncernens verksamheter bedrivs i ett flertal dotterbolag och intressebolag och indelas operativt i ett antal affärsområden. Bolaget bedriver verksamhet inom Linköpings kommun och på andra orter enligt kommunfullmäktiges beslut och enligt de förutsättningar som anges i det särskilda ägardirektivet.

Bolaget verkar även i övrigt efter de principer som fastställts bolagets ägardirektiv.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål,

uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

1. Målområde Samhälle

Tekniska verken bygger världens mest resurseffektiva region. Detta görs tillsammans med kunder, leverantörer och samarbetspartners. Tillgängligheten på våra produkter såsom el, bredband, värme, biogas och vatten är god, vilket möjliggör Linköpings utveckling.

Tekniska verken bidrar till att minska de globala växthusgasutsläppen. Vi arbetar med såväl de globala som de lokala utsläppen. År 2045 är vårt mål att koldioxid motsvarande den fossila volym som genereras av vår produktion ska cirkuleras och används i annan produktion alternativt lagras. För att lyckas med detta pågår flertalet projekt. Bland annat uppförs en sorteringsanläggning för utsortering av olika fraktioner innan avfallet eldas, vi bygger en förvätskningsanläggning för koldioxid i vår biogasverksamhet och vi utreder möjligheterna till CO₂-infångning. Vi bygger också fler solcellsparker liksom utökning av vår vindkraftsproduktion. Samarbete med såväl akademi som olika branschaktörer pågår kontinuerligt i diverse projekt, allt i syfte för att uppnå de uppsatta målen. För flera initiativ har vi erhållit finansiering via Klimatklivet och Industriklivet.

Inom säkerhetsområdet pågår diverse aktiviteter och initiativ, detta sker i nära samarbete med Linköpings kommun. Vi jobbar bland annat med att skapa trygghet genom att detektera fordon som befinner sig på gator där de inte ska vistas vid vissa tidpunkter, men också genom att detektera om hastighet eller ljudnivå är för hög och om därmed andra åtgärder behöver vidtas. Ett annat exempel är ett projekt i samarbete med kommunen och polisen där vi tillsammans ser över hur smart belysning och kameror kan öka trygghet i staden. Syftet i detta projekt är bl a att identifiera och förebygga brott.

2. Målområde Medborgare

Kraftvärmens får större betydelse och erkännande som en del av Sveriges beredskap. Det är den enda storskaliga och planerbara elproduktion som idag finns inne i svenska städer, där även elkonsumenterna finns. Utan fjärr- och kraftvärmens skulle Linköpings elbehov öka kraftigt, vilket skulle försvåra lokal tillväxt.

Under 2024 har vi, liksom alla elnätbolag, tagit fram nätutvecklingsplaner för våra elnät. Planen beskriver en effektprognos för de kommande 10 åren och hur vi kommer att möta den. Hänsyn har tagits till antaganden kring ökad elektrifiering, bl a behov av kapacitet för laddning av elfordon.

Inom vattenområdet arbetar vi för att säkra den långsiktiga förnyelsetakten på ledningsnätet samtidigt som vi jobbar för att säkra den framtida reningskapaciteten av spillvatten.

Vi arbetar med kommunikation kopplat till Fastighetsnära insamling (FNI) för underlätta den utrullningen av fyrfackskärl som kommer till Linköping. Vi har också genomfört en sorteringshelg på återvinningscentralerna Gärstad, Malmen och Ullstämman.

Sorteringshelgen innebär startskottet för ett intensifierat arbete med att öka återvinningen genom att sätta fokus på att minska osorterat avfall i säckar och energiåtervinningscontainers.

Vi är en del i kommunkoncernens initiativ "500-satsning". Under perioden fram till och med 31/5 2026 kommer vi erbjuda ett 80-tal praktikplatser inom koncernen i samarbete med Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen. Samarbetet mellan oss och förvaltningen är under uppbyggnad. Vi kommer under sommarperioden erbjuda sommar- och feriejobb för att ge ungdomar möjlighet att prova på olika arbeten som finns inom vår koncern.

3. Målområde Ekonomi

Tekniska verken arbetar utifrån ägardirektivets målsättningar kring stabil ekonomisk ställning, prisnivåer under riksgenomsnittet (se tidigare information kring den sk Nils Holgersson-undersökningen) och att dessa bidrar till effektiv energi- och resurshushållning. Utrullning av effektbaserade priser inom elnät har påbörjats och skall vara fullt genomfört under nästa år. Som tidigare beskrivits har vi för vissa satsningar erhållit offentligt stöd.

4. Målområde Verksamhet

En hållbar affärsetik är grunden för en stabil, sund och lönsam verksamhet. I förebyggande syfte kontrollerar vi leverantörerna tidigt i en upphandling, och efter tilldelning och avtalstecknande bevakar och följer vi i realtid upp förändringar i leverantörsregistret. Vi gör också leverantörsuppföljningar för att se hur väl de efterlever kraven ställa i vår Ansvarskod som bygger på FNs Principer om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt och antikorrupktion.

Tekniska verken-koncernen har ett kontinuerligt arbete där vi informerar om de hållbara och resurseffektiva lösningar vi har inom våra olika verksamheter, exempelvis avfallshantering, biogas, energiomställning. Vi har också aktiviteter som riktar sig till specifika målgrupper där det största är mot barn och ungdomar genom Bosse och Bettan samt Bästa världen.

Tekniska verken är ISO-certifierad inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Inom säkerhetsområdet arbetar vi i enlighet med informationssäkerhetsstandard och har framtagna policy.

5. Målområde Medarbetare

Vi arbetar proaktivt för att bibehålla och stärka vårt arbetsgivarvarumärke till exempel genom samarbeten med skolor och universitet gällande utbildning och forskning. Inom alla verksamheter är målsättningen att det ska finnas kompetensplaner som tydliggör nuvarande och framtida kompetensbehov för att göra medvetna val vad gäller rekrytering, utbildning och utveckling av medarbetare. Att behålla och utveckla våra medarbetare samt kontinuerligt fortsätta utveckla medarbetarskapet och ledarskapet är en förutsättning för hållbar kompetensförsörjningen inom koncernen.

Verksamhetens mål

Tekniska verken lämnar en budget för att nå de mål som finns i ägardirektivet. Vi behöver samtidigt vara lyhörda inför eventuellt ändrade förutsättningar och vara beredda på att anpassa oss efter dessa. Bland investeringarna har vi prioriterat sådana för att säkerställa vår infrastruktur och våra leveranser samtidigt som vi planerar för betydande satsningar för att nå klimatmålen. Av dessa är inte allt fullt inarbetat i den nu lämnade budgeten utan vi behöver fortsätta med olika utredningar och studier för att hitta de bästa lösningarna, både vad gäller teknik, men även kopplat till affärsmässighet och finansiering.

Ekonomiska mål

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på totalt kapital, %	> 6	5,4	6,5	6,5	6,5
Operativt kassaflöde, mnkr	> 0	-466	90	146	248
Soliditet, %	> 30	52	53	54	56

De ekonomiska målen är satta ur ett 10-årsperspektiv, innevarande år +4 år bakåt samt 5 år framåt. I tabellen ovan anges prognos för respektive år. Förutom målen i tabellen ovan skall bolaget ge en utdelning till ägaren Linköpings Stadshus om 30% av resultat efter finansiella poster med ett golv på 200 mnkr per år. Enligt den nu presenterade budgeten och flerårsplanen nås samtliga ekonomiska ägarmål i 10-årssperspektivet.

Övriga mål

Enligt ägardirektivet ska NöjdKundIndex (NKI) samt NöjdMedarbetarIndex (NMI) genomföras minst vartannat år med mål att överstiga branschsnittet.

Koncernen ska också bidra till minskning av globala utsläpp av växthusgaser enligt en trappa med utgångspunkt från 2014. Utifrån planerade åtgärder beräknas målet till 2027 att uppnås.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Resultatbudgeten bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd och vind. Den nu presenterade budgeten utgår från marknadens aktuella elprisprognoser, men vi flaggar för att dessa är mycket osäkra och har stor påverkan på såväl resultat- som balansutveckling. Elpriserna har sjunkit mycket under det senaste året och förväntas hålla sig på ungefär samma nivå även framgent, dock med fortsatt variation och volatilitet under året. Vi ser samtidigt betydande kostnadsökningar för

våra bränslen och andra insatsvaror. Med en ändrad produktionsmix och betydande elproduktion från förnybar energi kommer påverkan från de yttre faktorerna att öka ytterligare och resultatet därmed bli mer volatilt. Volymtillväxt väntas ske kopplat till tillkommande elproduktion från vind- och solkraft, inom biogasområdet samt eldistribution. I övriga verksamheter bedöms tillväxten begränsad.

Vi vill också flagga för osäkerheter i lagar och regleringar. I resultatbudgeten ryms satsningar inom såväl säkerhetshöjande åtgärder som digitalisering, allt för att skapa relevanta kunderbjudanden och intern effektivitet.

Balansbudget

Koncernens investeringar överstiger de årliga avskrivningarna vilket tillsammans med viss ökning av rörelsekapital gör att balansräkningen ökar framgent. Även här är den framtida utvecklingen osäker, inte minst kopplat till elprisutvecklingen. Soliditeten speglar en god finansiell ställning.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	8 300	8 511	8 349	8 638	9 238
Balansomslutning, mnkr	15 438	16 125	16 801	17 432	18 010
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	791	751	965	1 016	1 070
Årets resultat av justerat eget kapital, %	10	9	11	11	11
Justerat eget kapital, mnkr	7 888	8 305	8 839	9 401	9 993
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-	-	-	-	-
Låneskuld, mnkr	3 200	4 000	3 900	3 800	3 500
Antal anställda	1 164	1 210	1 210	1 210	1 210

Lån och investeringar

Investeringar

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	1 679	1 605	1 650	1 611	1 581

Investeringarna planeras till ca 1 600 mnkr per år. Stor del av investeringarna utgörs av förnyelseinvesteringar och investeringar för att stärka kapaciteten i våra ledningsnät, allt för att klara vår leveransförmåga. Vi planerar också för sedvanlig exploatering utifrån kommunens planer. Bland de enskilt största investeringarna märks färdigställandet av sorteringsanläggningen och utbyggnaden av vår biogasproduktion. Det finns också medel

avsatt för fortsatt utbyggnad av förnybar elproduktion i form av sol- och vindkraft samt investeringar kopplade till det nya insamlingssystemet för avfall under 2026.

Generellt talas det mycket kring Sveriges underhållsskuld avseende vatteninfrastruktur. Tekniska verken anser oss ligga relativt väl till, men har ändå valt att öka förnyelsetakten till ca 100 mnkr per år i prognosperioden, en årlig ökning med ca 25 mnkr. Totalt sett planerar vi att investera ca 200 mnkr inom va-verksamheten under 2025 och åren därefter i snitt närmare 300 mnkr.

Låneram 2025

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	3 400	3 700	4 400
Låneram inkl. likvidbehov vid extrema elpriser, mnkr	-	-	6 000

I låneramen har vi förutom lån även innefattat de borgensåtagande som Linköpings kommun står för gentemot Tekniska verken-koncernen. Det för 2025 uppskattade behovet av 4 400 mnkr är beräknat utifrån nuläge med antagande om tillkommande behov utifrån den lagda budgeten samt för att stärka elhandelns grundfinansiering kopplat till behov av rörelsekapital och säkerhetsbehov. Detta är uppskattat utifrån nuvarande marknadsförutsättningar. I syfte att ha tillräcklig likviditet och som del i vår kontinuitetsplanering i händelse av kraftigt förändrade marknadsförhållanden ansöker vi om en utökad ram om ytterligare 1.600 mnkr. Dessa är alltså att betrakta som krisberedskap och ska inte användas för finansiering av den normala verksamheten. Dialog kring hantering av denna utökade ram pågår tillsammans med Kommunledningskontoret.

Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de

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, har stor 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 samtidigt som påverkan från t ex elprisernas utveckling har stor påverkan och är mycket osäkra att förutspå. Vi känner dock en trygghet i att ha en diversifierad verksamhet där vi månar om att vara en fortsatt stabil leverantör av viktiga samhällsnyttiga tjänster till våra kunder.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Stångåstaden-koncernen

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag	3
1. Målområde Samhälle	5
2. Målområde Medborgare	5
3. Målområde Ekonomi	5
4. Målområde Verksamhet	6
5. Målområde Medarbetare	6
Verksamhetens mål	7
Ekonomiska mål	7
Övriga mål.....	8
Finansiell flerårsprognos	8
Lån och investeringar.....	9
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	9

Inledning, året som gått

Innevarande år följer Stångåstadens övergripande plan. Det ekonomiska läget för bolaget är stabilt även om fastighetsbranschen haft ett antal tuffa år där det varit svårt att växla ut kostnadsökningar i hyreshöjningar. Stångåstaden räknar att kunna leverera ett resultat om ca 225 mkr för 2024. Bolaget är idag lägre belånat än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet vilket gjort att vi haft bättre möjligheter än många konkurrenter att hantera kraftigt höjda räntor. Året som gått har fortsatt att präglas av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar.

Vi arbetar med hög prioritet för att få fram fler bostäder och har ett uppdrag i ägardirektivet att bygga i jämn takt över konjunkturcykler. Just nu har vi en pågående produktion av 900 nya bostäder. Bostadsprojekten är belägna på Folkungavallen, Djurgårdsgatan, Gottfridsberg (Flamman), Ebbepark, och nya stadsdelen Djurgården. Marknaden för hyreslägenheter bedöms vara fortsatt stark i Linköping.

Även hållbarhetsfrågorna har stort fokus. Vi driver ett aktivt stadsdelsutvecklingsarbete i flera stadsdelar för att öka trygghet och trivsel. Vi lägger också ner mycket resurser på att minska vårt klimatavtryck till exempel via lägre energianvändning, minskad klimatpåverkan vid byggnation, återbruk och utbyggd produktion av förnyelsebar energi.

Stångåstadens stora uppgift är att ta hand om alla våra 33 000 hyresgästers hem varje dag. Mycket kraft läggs därför också på service och underhåll i befintligt bestånd.

Bolagets verksamhet

Stångåstadens uppgift har utvecklats genom åren. För ett antal decennier sedan handlade verksamheten i huvudsak om att bygga bostäder och ta hand om dem ur ett tekniskt perspektiv. Idag är uppdraget att bidra till att Linköping blir en bättre stad att bo och leva i och driva näringsverksamhet i. Den stora bredden i uppdraget återspeglas också i ägardirektivet.

Ekonomi

Som nämndes ovan har fastighets- och bostadsbranschen fått betydligt tuffare förutsättningar de senaste åren. Vi har haft en galopperande kostnadsutveckling i samhället som påverkat både drift och investeringar för branschen. Även om inflationen har sjunkit tillbaka så kvarstår effekterna då många kostnader ligger kvar på en högre nivå än innan krisen. Stångåstaden handlar också många tjänster på entreprenad där effekten av kostnadshöjning kommer först då tjänsterna upphandlas på nytt. Utgångsläget är därför fortsatt tufft och stor vikt har lagts i budgetarbetet på att prioritera och hantera kostnadsutvecklingen samtidigt som vi ska fortsätta satsa på att underhålla fastigheterna och erbjuda våra kunder en riktigt bra och effektiv service. Stångåstaden kommer att kunna leverera ett resultat enligt förväntan i ägardirektivet. I budgeten för 2025 räknar vi med ett resultat före skatt om 225 mkr.

För att kunna planera och hantera olika framtida scenarier arbetar vi med en långsiktig modell för att simulera och prognosticera bolagets resultat framåt. Modellen tar hänsyn till omvärldsfaktorer som inflation, ränteutveckling, hyresutveckling och även till planerade investeringar. Med en dämpad inflation och en sjunkande räntenivå indikerar våra prognoser att vi kommer kunna bibehålla i dagens intjäning de kommande åren.

Investeringar

Stångåstaden har en investeringstakt som sticker ut i landet med en pågående produktion av 900 bostäder. Vi har även stora satsningar på renovering och förnyelse som pågår och planeras för de kommande åren. En stor omdaning av Ryd kommer till exempel att pågå under flera år med både renovering, nyproduktion och ett utvecklat centrum. Framåt planerar vi för fortsatt bostadsbyggande så länge förutsättningar finns. Marknaden är fortsatt stark men många kommuner i Linköpings storlek har sett stora förändringar i efterfrågan under 2024. Vi bevakar därför marknaden kontinuerligt för att kunna parera om det blir nödvändigt.

Hållbarhet

Stångåstaden fortsätter att driva stadsdelutvecklingsarbete i Ryd, Berga och Skäggetorp. Det inkluderar även satsningar på ökad sysselsättning. Att öka trygghet och trivsel och förebygga kriminalitet i Stångåstadens samtliga stadsdelar, både i samverkan med andra aktörer och genom egna åtgärder, är högt prioriterat.

Ett minskat klimatavtryck är också en prioriterad fråga. Vi håller på att gå i mål med vårt stora besparingsprogram 25/25 som innebär att vi ska minska mängden köpt energi med 25% till år 2025. Nya klimatmål kommer att sättas upp under 2025. Fortsatt energibesparing, arbete med avfall och återbruk, mer förnyelsebar energi, kravställning i upphandlingar och lägre klimatpåverkan vid investeringar är exempel på åtgärder vi kommer att genomföra för att minska vårt totala klimatavtryck.

Utveckla vardagsförvaltning och organisation

Vårt stora uppdrag är, som nämndes ovan, att ta hand om våra kunder och vårt stora fastighetsbestånd. Vi genomför satsningar för ökad grad av digitalisering och automatisering för att långsiktigt sänka våra kostnader och kunna erbjuda nya tjänster och en förbättrad service. En större organisationsöversyn pågår av bostadsförvaltningen där studentverksamheten också ska fusioneras in i moderbolaget för att hitta synergieffekter. Vi arbetar aktivt för att kunna erbjuda ännu fler seniorbostäder. I organisationsöversynen ingår även anpassning av våra egna lokaler till aktivitetsbaserade kontor och en minskad yta. Vi inför också nya arbetssätt där vi arbetar tvärfunktionellt i högre grad.

Vår sammanfattande bedömning är att bolaget kommer att klara att uppfylla uppdraget i ägardirektivet.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

1. Målområde Samhälle

Målområde Samhälle innehåller 17 olika uppdrag till Stångåstaden. De handlar till exempel om att verka för att Linköping uppfattas som en attraktiv kommun att bo och driva näringsverksamhet i. Trygghetsarbete och ett aktivt stadsdelsutvecklingsarbete i utsatta stadsdelar lyfts fram. Stångåstaden har också ett viktigt uppdrag att investera och bygga nya bostäder oavsett konjunkturläge. I samband med byggnationen ska bolaget dessutom arbeta för sund konkurrens i entreprenader. Övergripande krav för att minska klimatpåverkan och även öka andelen förnyelsebar energi ställs. Dotterbolaget Kulturfastigheter har även en punkt om vikten av att aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd.

Allt Stångåstaden gör syftar i grunden till att göra Linköping till en bättre stad. Uppdraget och verksamheten är otroligt bred idag och omfattar mycket mer idag än för några decennier sedan, inte minst inom hållbarhetsområdet. Bolaget bedriver och kommer fortsätta att bedriva ett aktivt stadsdelsutvecklingsarbete i Ryd, Berga och Skäggetorp så länge det behövs. Under 2025 kommer även delar av Lambohov att omfattas av samma förvaltningsmodell. Stångåstaden är en mycket aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en fas med stora investeringar med omfattande nyproduktion. I dagsläget pågår produktion av 900 nya bostäder och fler planeras de kommande åren. I samband med investeringar ställs krav för att verka för sund konkurrens och bra villkor i byggentreprenader. Vad gäller bolagets klimatarbete så arbetar vi både med att minska vår energianvändning och minska klimatavtrycket vid investeringar. Det görs bland annat med hjälp av AI. Avfall och återbruk är ett annat område där stora insatser görs och planeras framåt. Vi är även stora ägare av förnyelsebar energi. Indirekt via Bixia Gryningsvind och direkt via solceller på egna tak. Andelen förnyelsebar energi är större än den egna förbrukningen av el. Dotterbolaget Kulturfastigheter kommer att fortsätta bedriva ett aktivt arbete i Gamla Linköping och Lambohavs säteri för att bevara och utveckla beståndet.

2. Målområde Medborgare

Målområde Medborgare innehåller 10 olika uppdrag till bolaget. De handlar om att arbeta för fler bostäder till seniorer, verka för blandade upplåtelseformer samt att hjälpa människor med en svag ställning på bostadsmarknaden. Det finns även uppdrag att samverka med civilsamhället, ha en dialog med allmänheten och att genomföra arbetsmarknadsinsatser.

Stångåstaden har över 400 bostäder i särskilda seniorkoncept. Fler seniorbostäder byggs just nu och fler ligger på planeringsstadiet. Bolaget vill bygga mer nytt och även

konvertera befintliga bostäder till seniorbostäder. Stångåstaden har också ett framtaget erbjudande till hyresgäster i Berga, Ryd och Skäggetorp som ger möjlighet att ombilda till bostadsrätt. Vi planerar dessutom för nya radhus med hyrköp i Skäggetorp. Vad gäller arbetet för att hjälpa människor med svag ställning på bostadsmarknad så finns ett samarbete med kommunen med en ram om drygt 200 bostäder. Detta arbete kommer att drivas vidare och utvecklas om behoven förändras. Uppdragen kring samverkan med civilsamhället och dialogen med allmänheten sker löpande och som en naturlig del av verksamheten. Ett organiserat samarbete finns redan idag med en mängd föreningar, fastighetsägare och näringsidkare i staden. Genom vår kundnära organisation har vi också en mycket tät och daglig dialog med många Linköpingsbor. Arbetsmarknadsinsatser genomförs hela tiden. Både genom projektet Linkstep som hjälpt över 300 personer till sysselsättning de senaste åren och via krav i upphandlingar. Detta arbete kommer att drivas vidare och samverkan sker även med Linköpings kommun avseende 500 jobben.

3. Målområde Ekonomi

Målområde Ekonomi innehåller uppdrag om att driva en kostnadseffektiv verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Det finns även ett uppdrag kring att finansiera eller delfinansiera olika initiativ med bidrag.

Stångåstaden har en stabil ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott. Vi har en rating AA- enligt S&P vilket är högst av alla bostadsbolag i landet. De stora fastighetsförsäljningar som genomfördes för några år sedan har starkt bidragit till att sänka belåningsgraden vilket skapat bättre förutsättningar framåt. Stångåstaden är idag lägre belånat än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet. De senaste åren har präglats av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten har varit den högsta på många decennier och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar som behöver hanteras de kommande åren. Utgångsläget är därför tuffare och stor vikt har lagts i budgetarbetet att genomföra prioriteringar och effektiviseringar för att kunna bibehålla en god lönsamhet. I den mån det är möjligt söker Stångåstaden olika typer av stöd. På senare år har vi haft EU stöd för sysselsättningsåtgärder men även hittat bidrag för investeringar och utemiljösatsningar. Finns det möjligheter och stöd som passar kommer Stångåstaden att söka dessa.

4. Målområde Verksamhet

Målområde verksamhet innehåller två uppdrag. Det ena handlar om att arbeta förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet och oseriösa aktörer. Det andra uppdraget handlar om att vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.

Ett systematiskt arbete bedrivs redan idag för att motverka arbetslivskriminalitet. En mängd krav ställs i upphandlingar och följs sedan upp på byggmöten och via revisioner och arbetsplatskontroller. Kontrollerna genomförs med hjälp av upphandlat konsultstöd. Vi samverkar även systematiskt med systerföretagen i koncernen, andra beställare i regionen, BF och ett flertal stora entreprenörer. Vad gäller uppdraget att vara en aktör som syns på nationell nivå så försöker Stångåstaden vara en röst för fastighetsbranschen. Stångåstaden är till exempel aktiva inom Sveriges Allmännyttan och innehar ordförandeposten i VD-rådet för byggherrefrågor. Det ger möjlighet att både driva sakfrågor och skapa opinion kring förutsättningar för byggande. Vi deltar normalt i Almedalen och är aktiva i många olika seminarier. Vi efterfrågas och deltar i många olika arrangemang, bland annat kring krishantering, bostadsbyggande, social hållbarhet, värdegrundsarbete och employer branding. Vi driver också ett proaktivt mediaarbete både på lokal och nationell nivå.

5. Målområde Medarbetare

Målområde Medarbetare innehåller två uppdrag, att vara en attraktiv arbetsgivare och att arbeta med hållbar kompetensförsörjning.

Att arbeta långsiktigt med kompetensförsörjning och att vara en attraktiv arbetsgivare är givetvis nyckelfaktorer för att ett företag ska bli framgångsrikt. Stångåstaden bedriver ett långsiktigt arbete kring detta där ett viktigt fokusområde framåt är den omställning som håller på att ske i en mer digital värld. Många roller kommer att försvinna och nya kompetenser kommer att behövas de kommande åren. Vi kommer både behöva utveckla våra medarbetare och givetvis även kunna rekrytera ny extern kompetens. Stångåstaden har ett starkt varumärke och är en attraktiv arbetsgivare. Vi arbetar mycket med vår företagskultur och har en verksamhet där människor som arbetar här kan göra skillnad på riktigt. Det har gjort att vi både lyckats behålla och rekrytera medarbetare till vår verksamhet.

Verksamhetens mål

I dagsläget bedömer inte Stångåstaden att det finns stora konflikter mellan mål och medel. Vår bedömning är att vi kommer att klara att leverera enligt uppdrag och mål i ägardirektivet under nuvarande förutsättningar.

Ekonomiska mål

Om bolaget inte når upp till uppsatta nyckeltal utifrån ägardirektiven, beskriv hur och varför

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Resultat efter finansiella poster, mnkr	200–250	225	225	225	225
Soliditet, %	> 30	52	49	48	46
Soliditet m h t marknadsvärde, %	> 45	81	80	79	78

Övriga mål

Stångåstaden har ett mycket bra NMI resultat för 2024. Mätningen görs av Great Place To Work och resultatet ligger klart över branschgenomsnittet. NKI och energibesparing för 2024 är inte klart ännu.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Omsättningen ökar på grund av stora investeringar, hyreshöjningar vid ombyggnationer, samt årliga hyreshöjningar. Vi arbetar kontinuerligt med att hålla driftkostnaderna inklusive administrationskostnaderna så kostnadseffektiva som möjligt. Mediekostnaderna (el, fjärrvärme, vatten och avfall) och försäkringspremier är de kostnadsposter som har de största ökningarna till nästa år. En kostnadspost som ökar och som kommer att fortsätta öka de kommande åren är avskrivningar. Förklaringen är ett större avskrivningsunderlag till följd av investeringar i nyproduktion och ombyggnader. Under senaste tiden har vi sett en minskning av räntorna efter ett par år med förhållandevis höga räntenivåer.

Räntekostnaderna har hållits tillbaka och hålls tillbaka tack vare räntetak och andra räntesäkringar. Det högre ränteläget och de stora investeringarna gör dock att räntekostnaderna stiger framöver.

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

Balansbudget

I och med ökad nyproduktion och fler tillkommande bostäder så ökar tillgångarna och så även skulderna. I nedanstående analys är inga fastighetstransaktioner medräknade.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	1 800	1 889	2 000	2 100	2 200
Balansomslutning, mnkr	12 500	13 400	14 500	15 500	16 500
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	225	225	225	225	225
Årets resultat av justerat eget kapital, %	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0
Justerat eget kapital, mnkr	6 700	6 900	7 200	7 400	7 600
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	27 000	28 200	29 400	31 100	32 300
Låneskuld, mnkr	4 900	5 600	6 400	7 200	8 000
Antal anställda	185	185	185	185	185

Lån och investeringar

Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter prognostiseras till cirka 1 000 mnkr för 2024 och planerade investeringar för 2025 beräknas till cirka 1 100 mnkr.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	1 000	1 100	1 200	1 200	1 200

Låneram 2025

Utöver antagen låneram har en reserv om 200 mnkr adderats.

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	5 100	5 400	5 800

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

Stångåstadens verksamhet drivs vidare under 2025 efter affärsmässiga principer med fortsatta satsningar på boendeutveckling i syfte att skapa miljöer där människor trivs och bor kvar. Ett stort fokus har lagts och kommer att läggas på att hantera de kostnadsökningarna som påverkar både drift, underhåll och investeringar. Koncernen kommer att bibehålla den höga ambitionen avseende service, trygghet, minskad klimatpåverkan och underhåll i befintligt bestånd. Dessutom kommer de redan uppgraderade satsningarna på social hållbarhet, digitalisering 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 2025.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Lejonfastigheter AB

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag.....	4
1. Målområde Samhälle.....	4
2. Målområde Medborgare	10
3. Målområde Ekonomi.....	11
4. Målområde Verksamhet.....	12
5. Målområde Medarbetare	13
Verksamhetens mål	15
Ekonomiska mål.....	15
Övriga mål.....	15
Finansiell flerårsprognos	16
Lån och investeringar.....	18
Investeringar	18
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	19

Inledning, året som gått

Med fallande inflation och räntenivåer som förväntas sjunka under året ser Lejonfastigheter positivt på årets utveckling, trots att 2024 är ett ekonomiskt mer utmanande år än tidigare. Lejonfastigheter är väl rustat att hantera utmaningar och prövningar tillsammans med Linköpings kommun – både ekonomiskt och samarbetsmässigt.

Med ett ekonomiskt mer utmanande läge i kommunen läggs ännu större vikt vid planering och prioritering av kommunala verksamhetslokaler. Lejonfastigheters ständigt pågående arbete med framtagning och kvalitetssäkring av lokalförsörjningsplanerna är alltjämt aktuellt. Företaget arbetar koncentrerat med uthyrningsfrågor för att behålla den låga vakansgraden.

Linköpings nya simhall Tinnerbäcksbadet, som Lejonfastigheter byggt och numer förvaltar, har fyllt ett år och har under sina första tolv månader haft över 500 000 besökare. Firande arrangerades av Linköpings kommun tillsammans med Medley och LASS.

Bolagets verksamhet

Lejonfastigheter AB:s vision är att bygga det goda samhället genom att skapa de bästa offentliga miljöerna. I första hand erbjuds verksamhetsanpassade lokaler till Linköpings kommuns verksamheter. Det innebär att bolaget i hög grad påverkas av kommunens efterfrågan på lokaler. Det finns en utmaning i demografin i Sveriges kommuner då det föds för få barn och att invandringen är lägre än tidigare. Lejonfastighet behöver vara snabba att ställa om då kommunen inte behöver så många platser i skolan samtidigt som antalet äldre ökar. Bolaget behöver bygga om fastigheterna utifrån nya behov. Kommunen har inte lika stora ekonomiska möjligheter, vilket också påverkar Lejonfastigheter. Bolagets lokaler nyttjas inom barnomsorg, utbildning, vård, fritidsverksamhet, samt kulturella scener, samhällsnyttiga fastigheter och sportarenor. För att möta kommunens behov krävs omfattande investeringar i både befintliga och nya fastigheter. Det är extra viktigt med ökad nyttjandegrad av bolagets lokaler för att vara ekonomiskt effektiva. För detta är samarbetet mellan Lejonfastigheter och Linköpings kommun, samt de människor som verkar i lokalerna, helt avgörande.

I arbetet med 4-årsplanen ingår beslutade och planerade investeringar samt en uppskattning av kommande investeringsvolym utifrån lokalförsörjningsplanerna. En analys har gjorts för att bedöma tidplaner och investeringsvolym för ännu ej påbörjade projekt. För år 2025 innehåller planen huvudsakligen påbörjade projekt. Totalt har en investeringsvolym på 2 867 mnkr, antagits i 4-årsplanen. Det finns en stor osäkerhet i investeringsvolymen kommande år på grund av osäkerheten i politik och ekonomi i Sverige och i omvärlden.

Vi har fyra investeringar över 100 mnkr i vår 4-årsplan.

- Kallerstad Sporthall (multihall), 2025 - 28
- Lägerbålet Skarpan, främst 2025 - 26

- Kungsbergsplan/Kameleonten, främst 2026 - 28
- Vårdboende Harvestad, främst 2025 - 26

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

1. Målområde Samhälle

Att bidra med trygghet och säkerhet i Linköping ingår i Lejonfastigheters ägardirektiv och uppdrag. Vi medverkar i olika forum tex: Platssamverkan för utsatta områden, Segregationssamverkan, EST (Effektiv samordning för trygghet), Fastighetsägarföreningar. Säkerhetssamordnare för Lejonfastigheter är delaktig i Testarena för Trygghetsskapande Teknologier som Linköpings Science Park håller ihop. Där utvärderar man och undersöker olika teknikers möjligheter och begränsningar, samt kraven på stödjande teknisk infrastruktur. Behovet kring övervakningsteknik ökar och där undersöker man flera teknologier än bara kamerabevakning. Att man kombinerar olika sensorer för att få fram olika slags data.

Nedan beskriver vad vi gör för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i våra entreprenader.

Medlemskapet i Rättvist byggande

Vi är medlemmar i Rättvist byggande, och använder föreningens krav på entreprenörer samt använder oss av deras organisation för uppföljning av kraven (revisioner i projekt). Vi använder dessutom Rättvist byggandes krav i ytterligare ramavtal utöver de projekt som Rättvist byggande följer upp. Vi ställer höga krav på Entreprenören och arbetar med förkastande av anbud och uteslutning av anbudsgivare för att säkerställa kraven. Vi ser till att ha verktyg för att identifiera oseriösa entreprenörer, såsom Rättvist byggandes system och Kapitel13, både i upphandlingsfasen och löpande under avtalstiden. Vi följer upp underentreprenörer lika noga som generalentreprenören.

Upphandlingsfasen

Vi arbetar för att våra upphandlingskrav ska gynna stabila och seriösa entreprenörer samtidigt som nya aktörer inte utesluts på ett oproportionerligt eller olikbehandlande sätt. Vi arbetar med förhandsannonser för att uppmärksamma marknaden på kommande upphandlingar. Vi använder RFI:er för marknadsundersökningar. Vi arbetar med flera olika upphandlingsformer för att åstadkomma bättre samarbeten, tex samverkan och partnering, vilket också öppnar upp för olika entreprenörers olika styrkor. Vi utvärderar till stor del på kvalitet för att motverka prisdumpning och oschysst priskonkurrens

Vi fastställer ibland priserna i upphandling, inom de områden där vi vet att oseriösa entreprenörer sätter nollpriser.

Vi utvärderar och förbättrar kontinuerligt våra avtalsvillkor, till exempel uppsägnings- och hävningsklausuler som vi kan ta till om en entreprenör börjar med oseriöst beteende under avtalstiden

Avtalsvillkor

Vi arbetar för att ha balanserade avtalsvillkor som möjliggör en god affär för både beställare och entreprenör, genom tät dialog med branschen

Vi arbetar aktivt med att våra avtalsvillkor ska stärka konkurrensen på marknaden, såsom att ha balanserad uppdelning i fackområden, flera ramavtalsentreprenörer och avropsordningen procentuell fördelning för jämn fördelning av arbeten och stabilitet på arbetsmarknaden samtidigt som stora entreprenader alltid upphandlas utanför ramavtal

Vi har en aktiv avtalsuppföljning, där vi följer upp kvalitet i leveranser och entreprenörens status. Vi har en tät dialog med entreprenörerna på marknaden för att få input på våra upphandlingar och avtalsvillkor

Kunskap

Vi följer praxis genom rättsdatabaser, Svensk Byggtjänst, utbildningar mm

Vi deltar i olika nätverk för att bredda vår kunskap och få inspiration

Vi ser till att Lejonfastigheter har seriösa beställare genom att Inköp utbildar och stöttar, så att vi även kan ställa krav på att våra entreprenörer ska vara seriösa

Lejonfastigheter, som en stor aktör i vår sektor, tar sitt ansvar för att kraftigt minska utsläppen. År 2022 satte vi ett nytt klimatmål: att minska utsläppen i hela värdekedjan med 40 procent till 2030 och att nå netto-noll-utsläpp till 2045, i linje med nationella mål. För att uppnå dessa mål har vi utvecklat en Klimatfärdplan som ger en helhetsbild av vår strategi. Denna plan visar riktning, prioriteringar och konkreta aktiviteter för att bidra till ett hållbart samhälle. Klimatfärdplanen är ett resultat av hela organisationens arbete och nu ska dessa planer implementeras både internt och i samarbete med våra kunder och leverantörer. Lejonfastigheter redovisar klimatpåverkan enligt GHG-protokollet, fördelat på scope 1, 2 och 3, för både direkta och indirekta utsläpp från vår verksamhet. Här följer några exempel på klimatåtgärder som vi har genomfört:

- För ökad samsyn och samverkan deltar Lejonfastigheter på kommunförvaltningens Forum för ekologisk hållbarhet.
- Vi för dialog med ramavtalsleverantörer kring beräkning av klimatpåverkan från projekt som de genomför åt oss.

- Vi tar fram riktlinjer för klimatkalkyler i nybyggnadsprojekt med målet att underlätta klimatsmart byggande. Under sensommaren har vi börjat utvärdera vilket klimatberäkningsverktyg vi ska använda för att beräkna klimatpåverkan från våra investeringsprojekt. Vi kommer att testa verktyget Product.
- Inför 2023 avsattes en budget som kan användas för lösningar som minskar klimatpåverkan från vår verksamhet ur ett livscykelperspektiv. Vilka lösningar som har implementerats och resultatet av dessa beskrivs i vår års- och hållbarhetsredovisning.
- Flera åtgärder har vidtagits kring systematiskt energiarbete.
- I vår återbrukshubb i Åleryd sparas välbehållet byggmaterial för inomhusbruk, från våra fastigheter. Vi har även en återbrukshubb för utomhusmaterial i Hackefors.
- Beslut om en större återbrukshubb. Under året har bolaget beslutat att tillskapa en större återbrukshubb, då den vi har inte är tillräcklig. Vi kommer att demontera och återbruka ridhuset från Ånestad och flytta det till Hackefors för att montera upp byggnaden.
- Under 2023 implementerade vi ett nytt återbruksverktyg, Palats, i verksamheten och bland våra driftleverantörer. Verktyget visar vilka material som finns tillgängliga i våra återbrukshubbar. Våra tomställda lokaler återbruksinventeras, och material som kan återbrukas registreras i Palats och bokas på samma sätt som i återbrukshubben, men bevaras och hämtas i den aktuella lokalen. Under årets första månader (januari-juli) har vi undvikit utsläpp om 3973 kr CO₂e genom vårt återbruksarbete.
- Vi samarbetar med Åhlin & Ekeroth i projektet på Drottninggatan 45. Projektet syftar till att återbruka så mycket som möjligt i ombyggnaden av kommunhuset på Drottninggatan. Vi har genomfört en grundlig återbruksinventering, både med vår återbrukskonsult och tillsammans med Åhlin & Ekeroth, vilken resulterade i en lista över produkter och material som anses lämpliga att återbruka inom själva projektet. Demonteringen har genomförts och produkterna lagras på plats. Övriga produkter i gott skick har skickats till Återbrukshubben – helt enligt avfallstrappan.
- Under året har vi färdigställt rivningen av Kungsbergsskolan, där vi återbrukar tegelfasaden, visst invändigt material samt delar av takteglet.
- I projektet Rosendal genomför vi flera åtgärder för att minimera klimatpåverkan. Vi använder en speciell grundläggning som med sin dubbelsidiga uttorkning av betongplatta på mark och bjälklag minskar vi makadam med 75% och ersätter cellplast med skumglas, minimerar klimatutsläppen. Vi bygger med plockhugget trä.

Under sensommaren har vi börjat utvärdera vilket klimatberäkningsverktyg vi ska använda för att beräkna klimatpåverkan från våra investeringsprojekt. Vi kommer att testa verktyget Product.

I Lejonfastigheters hållbarhetsprogram säkerställer vi att entreprenörerna i våra projekt genomför en avfallsplanering med fraktioner enligt lagkrav, avfallsförordning och miljöbalken.

Avfallsplanen ska godkännas av oss innan etableringen sker. Vid KMA(Kvalitet, Miljö, Arbetsmiljö)-revisioner kontrollerar vi att avfallsplanen följs.

Under året har vi påbörjat utbyggnad av komplett avfallssortering på våra fastigheter. Projektet kommer att sträcka sig till december 2025.

Insatser för att byta ut belysning som innehåller kvicksilver har startat operativt och pågått i stor skala under 2023 och fortsatt under 2024. Belysningen har bytts ut på drygt 20 fastigheter och några av dem är Anders Ljungstedts gymnasium, Vikingstad skola, Konserthuset och föreningshuset Fontänen. På Stadsbiblioteket har vi byggt om befintliga armaturer så att de funkar bra för LED-ljuskällor. Likt tidigare år har ett antal energibesparande åtgärder genomförts i samband med planerade underhållsarbeten. Under året har vi bl.a. installerat nya och energieffektiva ventilationsaggregat på Hagbyskolan, Folkungaskolan och Ånestadshallen. Under året har vi också isolerat tak och kattvindar på bl.a. Gottfridbergsskolan och Åleryd vårdbostäder.

Sedan 2022 genomför vi ett antal pilotprojekt i energieffektiviserings syfte. Bland annat har vi driftsatt AI för värmestyrning i två fastigheter. Utvärdering av detta projekt pågår. Ett annat projekt handlar om förvärmning och kylning av uteluft via geoenergi, där vi fortfarande arbetar med driftoptimeringen. Inom ramen för testforumet har vi även valt att prova en ny energibesparande lösning för kyl- och frysrum som efter utvärdering visat sig fungera bra och kommer att implementeras i större utsträckning

Vi har fortsatt utfört energieffektiviserande åtgärder genom främst uppgradering av tekniska system som ventilation och belysning, samt löpande driftoptimering av både befintliga och nyproducerade fastigheter.

I Linghallen har vi genomfört ett projekt för att minska värmeförlusten genom fönstren. Då byggnaden är K-märkt har vi, istället för att byta ut fönstren, installerat extra isolerglas på de befintliga. Vi kommer att följa upp insatsen under den kalla årstiden och hoppas på ett bra utfall.

År 2023 producerade våra solcellsanläggningar 595 MWh vilket är en ökning med cirka 1,3 procent jämfört med föregående år. Den förväntade elproduktionen från solceller under 2023 beräknades bli cirka 630 MWh, vilket innebär att utfallet blev 6 procent lägre än prognosen. Den uteblivna elproduktionen kan förklaras med ett antal tekniska problem vilket medfört driftstörningar och ett produktionsbortfall som storleksmässigt linjerar med den procentuella differensen. För närvarande står våra solcellsanläggningar för 1,86 procent av vår totala elanvändning.

Lejonfastigheter har antagit kommunens ambition och ett mål är att år 2025 ska fem procent av vårt elbehov tillgodoseas av förnybara källor. Det innebär att vi då behöver producera cirka 2 GWh förnybar energi om året. När det gäller solcellsinstallationer på befintliga fastigheter pågår det ett löpande arbete med utredning av lämpliga objekt. Det vi ser är att det trots allt är relativt få byggnader som uppfyller alla parametrar för vad vi anser ska vara ett bra solcellsprojekt. Utmaningarna finns framför allt inom takens konstruktion, planerade

underhållsplaner och fastighetens i många fall låga elbehov under sommarhalvåret. Detta sammanslaget gör att det är svårt att få ekonomi i investeringarna.

Vid nybyggnation undersöker vi alltid möjligheten till solceller som en naturlig del av fastighetens energisystem. Ambitionen är att merparten av solenergin ska nyttjas inom fastigheten. Under året (2023) har vi tillfört tre nya solcellsanläggningar i vårt fastighetsbestånd. Två av dessa har vi själva installerat i samband med nybyggnation i Vreta kloster skola och Vidingsjö skola. Den tredje har tillkommit genom förvärv av Västerlösa gruppbostad. Därmed har vi nu 16 fastigheter med solcellsanläggningar där den sammanlagda förväntade kapaciteten är cirka 750 MWh/år.

Vi har som mål att samtliga nya fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Sedan årsskiftet 2023/2024 gäller certifiering enligt version 4.0 för alla byggnader vi söker bygglov för. Ansvaret för att detta genomförs korrekt ligger hos funktionen Projekt med stöd av vår KMA-specialist. Eventuella avsteg från certifieringskravet måste godkännas av fastighetschef och hållbarhetschef. För våra inhyrda fastigheter har vi arbetat fram en kravlista som ska bifogas våra kommande avtal för inhyrning. I denna lista kommer det att finnas skallkrav och utvecklingskrav.

Under 2023 har vi certifierat fyra byggnader preliminärt: Förskolan Honnörsgatan, Förskolan Blåeldsbågen, Skolan Vreta kloster hus M, Vidingsjö skola hus L. 100 procent av de byggnader som färdigstälts under 2023 har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad silver. För att få en verifierad certifiering måste byggnaden genomgå en granskning samt att aktuell information om byggnadens prestanda skickas in till certifieringsorganet SGBC (Sweden Green Building Council) inom tre år från det att den tagits i drift. Antalet certifierade byggnader följs och redovisas i bolagets tertialrapporter.

Sedan januari 2020 deltar vi, tillsammans med flera andra fastighetsägare, i ett forskningsprojekt om klimatsårbarhet och anpassning. Projektet leds av Linköpings universitet, Tema Miljöförändring, och benämns "Stöd för aktörssamverkan och mångfunktionell anpassning av bostadsområden". Projektet pågår under åren 2020–2024 och finansieras av Länsförsäkringar. Syftet är att stärka fastighetsägares förmåga att klimatanpassa byggnader och bostadsområden.

Trots att många av Lejonfastigheters byggnader har nattkyla, skuggande träd samt solavskärmning eller solseglar visar sårbarhetsanalysen att det finns förskolor, skolor, omsorgsbyggnader som riskerar kraftigt förhöjda inomhustemperaturer vid värmebölja. Med det som underlag har Lejonfastigheter under 2023 genomfört en fördjupad värmestudie i utvalda skolor. Via SAMBO-projektet fick vi hjälp att ta fram en enkät till verksamheterna, med frågor kring temperaturen ute och inne, var i byggnaden det blir som varmast och vilken påverkan det har på elever och personal. Utifrån studien har vi som ett pilotprojekt monterat takfläktar i klassrum på Nygårdsskolan, för att utreda om det kan vara en lösning för att sänka temperaturen inne varma dagar. Utvärderingen visar att det här kan vara ett bra alternativ i skolmiljöer.

Under året 2024 har vi arbetat med ett projekt som heter " klimatsmart underhåll av utemiljöer". Syftet med projektet är att utreda och implementera kostnadseffektiva

klimateanpassningar på en förskola, en skola samt på ett vårdboende. Och ta fram lösningar som vi kan användas på flera av våra fastigheter. Projektet genomförs i tre steg:

Identifiera tre utemiljöer som behöver åtgärdas baserat på värme- och skyfallskarteringar samt platsbesök.

Utveckla åtgärder för bättre dagvattenhantering, förbättrat mikroklimat och ökad biologisk mångfald genom att minska hårdgjorda ytor och öka gröna ytor, i samarbete med experter som landskapsarkitekter och VA-ingenjörer.

Dokumentera åtgärder och kostnader, och genomföra åtgärderna på utvalda objekt som goda exempel för utbildning inom Lejonfastigheter.

Lejonfastigheter upprättar och har som mål att följa underhållsplaner oavsett konjunktur. Budgeten för underhåll är en del av bolagets totala budget för fastighetsförvaltning, och kan komma att påverkas i och med ökade kostnader för media, snöröjning, drift etc. Investeringstakten följer kundernas behov som beskrivs i de tioåriga lokalförsörjningsplanerna. Vid högkonjunktur ökar behovet av samhällsservice.

Under våren och sommaren fortlöper investeringsprojekten enligt plan, och flera större renoverings- och ombyggnadsprojekt fortgår. Bland annat den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan pågår och väntas färdigställas under 2025. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik.

Även den stora ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, fortskrider för att stå klar när Linköpings kommuns Social- och omsorgsförvaltning, flyttar in under 2025. I den omfattande renoveringen läggs stort fokus på återbruk av diverse byggmateriel. Projektets återbruksinventering har resulterat i att bland annat takarmaturer, marmorgolv och hela 600 fönster kommer att sparas och återbrukas.

En stor om- och tillbyggnation sker även på Rosendalsskolan i stadsdelen Skäggetorp, där stor vikt läggs på förbättrad skolmiljö. Här investeras även i okrossbart glas i fönster, så kallat Hammerglass, samt en ny limträstomme, så kallad KL-trä, för minskad klimatpåverkan.

Den efterlängtnade om- och tillbyggnationen av Blästadskolan pågår, där den nya skolbyggnaden förväntas stå klar under kommande vinter. Här genomförs även förändringar av utemiljön och hela projektet färdigställs under första halvan 2025.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, pågår sedan tidig vår. Här bygger Lejonfastigheter en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinets verksamhet som väntas stå klar för invigning under 2025.

Ombyggnationen och renoveringen av Vreta Kloster skola, med en anrik historia och högt kulturhistoriskt värde, har färdigställts. Den äldsta skolbyggnaden uppfördes redan i början av 1900-talet och all ombyggnation och renovering har skett med fokus på att återbruka och återskapa vissa tidsenliga detaljer, såsom foder, lister och fönsterbänkar. Här möter en modern skola allmogedetaljer från förr.

Även byggnationen av nya Vasahallen i stadsdelen Vasastaden är färdigställd och Vasa Arena invigdes under våren. Byggnaden ger plats åt två sporthallar, anpassade för truggymnastik och parasport, och här vistas skol- och föreningsverksamhet. Huset inrymmer även matsal för elever i omkringliggande skolor.

Likaså nybyggnationerna av gruppboendena Näselfröet i Harvestad och Fålåsa utanför Vikingstad är i sina slutskedan. Gruppboendena har uppförts som identiska byggnader och är belägna i naturnära villaområden.

Uppföranden av två stora vårdboenden är i sin linda. Dessa kommer att vara belägna i stadsdelarna Berga och Harvestad, och bli hem åt 90 respektive 80 personer med behov av omsorg. I och med en åldrande befolkning är detta en stor satsning för att möta det växande behovet av omsorg i kommunen.

I investeringsvolymen om 273 (238) miljoner kronor ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

En granskning av Addas ramavtal har genomförts och under kvartal 3 kommer vi att redogöra för utredningen.

2. Målområde Medborgare

Lejonfastigheter har sedan flera år tillbaka tagit fram koncept och projekteringsanvisningar som beskriver hur inomhus och utomhusmiljöer ska utformas. De anvisningarna uppdateras kontinuerligt utifrån utvärderingar och erfarenheter från avslutade projekt.

Alla andrahandsuthyrning sker på initiativ av förstahandshyresgästen. Lejonfastigheter hjälper till att på uppdrag av hyresgästen anpassa lokaler för att öka uthyrningsbarheten. Det kan ske exempelvis genom sektionering av låsning och larm

Alla lokaler omfattas av den lagstiftning som finns avseende tillgänglighet. Ofta är Lejonfastigheters lokaler mer tillgängliga än lagkraven. Inte sällan speciellt anpassade till en viss typ av funktionshinder. Lejonfastigheters lokaler har generellt en högre tillgänglighet än vad regelverken och lagen kräver. I undantagsfall är tillgängligheten lägre än lagstadgat. Men i de fallen har annan lagstiftning såsom bevarande värden och kulturella värden ansetts väga tyngre

Kundens behov och dialog med kunden är i fokus. Vi utför hyresgästdialoger samt NKI-mätningar (avtalskund och verksamhetskund) varje år. Våra medarbetare deltar i regelbundna möten på olika nivåer. Exempel på möten som vi genomför är förvaltarmöten, ekonomimöten och lokalförsörjningsmöten. Lokalernas utformning styrs genom de beslutade koncept och projekteringsanvisningar som tagits fram gemensamt. Varje projekt i sig är unikt och under planeringsstadiet går verksamheternas behov och förväntningar igenom noggrant.

Lejonfastigheter ska samordna byggarbeten samt rutiner för information och dialog med berörda medborgare och företag med andra kommunala aktörer, med målet att minska störningarna för Linköpingsborna och lokala näringslivet. Den här typen av samordning är projektunik utifrån fastighetens läge och förutsättningar. Samordning och dialog sker främst via kommunens trafikplanerare

Genom ett avtal med integration- och arbetsmarknadsförvaltningen låter vi personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbeta i vår återbrukshubb. Vi har ett samarbete med Stadsmissionen. Tillsammans med våra leverantörer inom markskötsel arbetar vi aktivt med sommarjobb för ungdomar. Vi tar emot praktikanter från olika skolor både ungdomar och vuxna.

Vi arbetar med Trygghetspunkter samt bidrar i SMS (Samverkan mot Segregation) gruppen. Vi bidrar även till aktiviteter för olika intresseorganisationer i båda Berga och Skäggetorp genom arbetet i fastighetsägareföreningen. Lejonfastigheter samarbetar med ett 15 tal idrottsföreningar.

3. Målområde Ekonomi

Bolaget har ett positivt löpande kassaflöde för att kunna investera.

Självkostnadsprincipen: Bolaget ska vid sin prissättning räkna med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska också ingå kapitalkostnader samt skälig avkastning på det egna kapitalet. Vi behöver tjäna pengar för att kunna investera i våra fastigheter och behålla fastigheternas värde på lång sikt. Eventuellt överskott regleras årsvis till vår ägare.

Lejonfastigheter är ett helägt kommunalt bolag och äger drygt hälften av de lokaler som Linköpings kommun bedriver verksamhet i. Alla fastighetsbolag, inklusive Lejonfastigheter, beräknar hyran på kapitalkostnaderna för projektkostnaden, och den beräknade driftkostnaden för byggnaden. Projektkostnaden är i princip kostnader för markköp, byggentreprenad, anslutningar av media samt administrativa kostnader som exempelvis detaljplan och bygglov.

Byggentreprenaderna handlas upp i offentliga upphandlingar som är öppna för alla.

Linköpings kommun har av tradition haft en hög ambition kring energiprestanda och hållbarhet samt funktionalitet i sina verksamhetslokaler. Ambitioner som initialt är något dyrare men på sikt är en god investering i många olika aspekter.

I Linköping har vi också principen att hyreshöjningen beräknas på 70 % Index. Det innebär att bara 70 % av hyran räknas med när hyreshöjningen genomförs, men för att projektet ska gå ihop sig blir initialhyran högre.

I Lejonfastigheters hyra till kommunen ingår oftast mediakostnader, dvs kostnader för vatten, värme och el, vilket inte är självklart i andra kommuner. I hyran ingår även invändigt

underhåll samt lås och larm. Inte heller detta är självklart inom andra kommuner eller vid inhyrning från privata fastighetsägare.

Inom bolaget finns inga system för bonusar vare sig till chefer eller medarbetare.

Vi följer redovisningsreglerna som beskrivs i vår årsredovisning. Vi kan behöva se över avskrivningstiderna om kommunen får sämre ekonomi för att minimera kostnaderna.

Lejonfastigheter tillämpar regelverket för K3 har bokföringsmässiga avskrivningar på ca 1 - 10 % på byggnad beroende på komponent. Genomsnittet ligger på ca 2 %. Avskrivningarna för till exempel markanläggningar och markinventarier skrivs av snabbare. K3-regelverket är beslutat och godkänt av revisorerna då regelverket var nytt och kan inte ändras godtyckligt.

Skattemässiga avskrivningar i inkomstdeklarationen är ca 3 % (2 - 4 % beroende på fastighet). Antagna avskrivningar i investeringskalkyl/hyresberäkning ca 3 %.

Eftersom klimatanpassning kommer att innebära betydande kostnader, ser vi positivt på att ansöka om EU-finansiering för dessa åtgärder. Eftersom processen att söka EU-bidrag är komplicerad, föreslår vi att kommunen samarbetar med sina systerbolag för att gemensamt ansöka om klimatanpassningsbidrag.

4. Målområde Verksamhet

Lejonfastigheter har sedan 2017 aktivt arbetat med ökat fokus på justa villkor och sund konkurrens genom juridiskt bindande krav på våra leverantörer i vår ansvarskod. Utifrån risk- och inköpsanalys lägger vi en årlig revisionsplan.

Nedan beskriver vad vi gör för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i våra entreprenader.

Medlemskapet i Rättvist byggande

Vi är medlemmar i Rättvist byggande, och använder föreningens krav på entreprenörer samt använder oss av deras organisation för uppföljning av kraven (revisioner i projekt). Vi använder dessutom Rättvist byggandes krav i ytterligare ramavtal utöver de projekt som Rättvist byggande följer upp. Vi ställer höga krav på Entreprenören och arbetar med förkastande av anbud och uteslutning av anbudsgivare för att säkerställa kraven. Vi ser till att ha verktyg för att identifiera oseriösa entreprenörer, såsom Rättvist byggandes system och Kapitel13, både i upphandlingsfasen och löpande under avtalstiden. Vi följer upp underentreprenörer lika noga som generalentreprenören.

Upphandlingsfasen

Vi arbetar för att våra upphandlingskrav ska gynna stabila och seriösa entreprenörer samtidigt som nya aktörer inte utesluts på ett oproportionerligt eller olikbehandlande sätt. Vi arbetar med förhandsannonser för att uppmärksamma marknaden på kommande upphandlingar. Vi använder RFI:er för marknadsundersökningar. Vi arbetar med flera olika upphandlingsformer för att åstadkomma bättre samarbeten, tex samverkan och partnering, vilket också öppnar upp för olika entreprenörers olika styrkor. Vi utvärderar till stor del på kvalitet för att motverka prisdumpning och oschysst priskonkurrens

Vi fastställer ibland priserna i upphandling, inom de områden där vi vet att oseriösa entreprenörer sätter nollpriser.

Vi utvärderar och förbättrar kontinuerligt våra avtalsvillkor, till exempel uppsägnings- och hävningsklausuler som vi kan ta till om en entreprenör börjar med oseriöst beteende under avtalstiden.

Avtalsvillkor

Vi arbetar för att ha balanserade avtalsvillkor som möjliggör en god affär för både beställare och entreprenör, genom tät dialog med branschen

Vi arbetar aktivt med att våra avtalsvillkor ska stärka konkurrensen på marknaden, såsom att ha balanserad uppdelning i fackområden, flera ramavtalsentreprenörer och avropsordningen procentuell fördelning för jämn fördelning av arbeten och stabilitet på arbetsmarknaden samtidigt som stora entreprenader alltid upphandlas utanför ramavtal

Vi har en aktiv avtalsuppföljning, där vi följer upp kvalitet i leveranser och entreprenörens status. Vi har en tät dialog med entreprenörerna på marknaden för att få input på våra upphandlingar och avtalsvillkor

Kunskap

Vi följer praxis genom rättsdatabaser, Svensk Byggtjänst, utbildningar mm

Vi deltar i olika nätverk för att bredda vår kunskap och få inspiration

Vi ser till att Lejonfastigheter har seriösa beställare genom att Ivår funktion Inköp utbildar och stöttar, så att vi även kan ställa krav på att våra entreprenörer ska vara seriösa

Lejonfastigheter har ett övergripande ansvar att samordna kommunens verksamheters lokalförsörjning och bevakar ständigt deras intressen.

Lejonfastigheter har på grund av ändrade lokalbehov hos kommunens verksamheter både avyttrat och förvärvat fastigheter. Vid investeringar använder Lejonfastigheter alltid längsta möjliga avskrivningstid

5. Målområde Medarbetare

Hos Lejonfastigheter har medarbetarna ett stort ansvar inom ramen för vårt uppdrag och sin roll. Vår organisation uppmuntrar och främjar medarbetarskapet. Det innebär att varje medarbetare har möjlighet att ta ansvar för sin arbetssituation. Det kräver ett lyhört och tillitsfullt ledarskap. Här är våra regelbundna dialogsamtal mellan chef och medarbetare ett värdefullt verktyg. Kommunikation, tydlighet och dialog är viktiga komponenter i ledarskapet för att medarbetare ska känna sig trygga.

En grundläggande del i vår ledarskapsutveckling har varit att tydliggöra befattningar och styrande grupper samt deras ansvar och samspel. Det har samtidigt varit viktigt att säkerställa både implementering och efterlevnad av roller och ansvar. Under året har chefer och gruppansvariga tillsammans deltagit i ett grupputvecklingsprogram för att tydliggöra ansvarsområden för respektive roll och stärka det gemensamma ledarskapet i sina grupper. Därtill har samtliga chefer fått möjlighet till indivi-duell coaching. Ett annat viktigt verktyg är

vår årliga medarbetar-undersökning. Här får vi många värdefulla insikter om vad vi gör bra och vad vi kan utveckla.

Lejonfastigheter ska tillhandahålla kompetens- och karriärutveckling som är viktig för såväl Lejonfastigheters verksamhet och kompetensförsörjning samt kompetensutveckling som för medarbetarens egen utveckling i arbetet. Alla medarbetare erbjuds utvecklingsmöjligheter. Vi vill att våra medarbetare utvecklas och bidrar till utveckling av Lejonfastigheter. Vi ser gärna att Lejonfastigheters medarbetare deltar i olika typer av nätverk och forum för omvärldsbevakning. Alla anställda ska erbjudas utvecklingsmöjligheter och Lejonfastigheter ska vara en arbetsplats där medarbetares kunskap och kompetens uppskattas och tillvaratas. Våra utvecklingsinsatser styrs mot företagets värderingar. Ledningen har arbetat med att ta fram en strategiskkompetensförsörjningsplan i enlighet med affärsplan som kopplas till att varje medarbetare har en tydlig utvecklingsplan med mål. Vi ska se till att utveckla den kompetens som vi redan har i organisationen så att vi som organisation och våra medarbetare är rustade för såväl dagens arbetsuppgifter som framtida utmaningar. Vi behöver också se till att nödvändig kompetens bibehålls i organisationen och fortsätter att utvecklas, bra arbetsmiljö, jämställdhet och lika villkor, utvecklande ledarskap/medarbetarskap samt attraktiva förmåner.

Medarbetarsamtalet är ett av våra främsta verktyg för att utveckla Lejonfastigheters medarbetare och verksamhet. Syftet är att arbeta med såväl strategisk som individuell utveckling. Medarbetarsamtal genomförs varje år med närmsta chef. Under samtalet utgår vi från våra fyra målområden: utveckling & lärande, verksamhet, medarbetarskap samt arbetsmiljö. I samtalet får du möjlighet att fokusera på din egen utveckling, kompetens och framtid samt diskutera förutsättningar för att nå egna mål. Samtalet resulterar i en individuell utvecklingsplan. All information och anteckningar från medarbetarsamtalet sker i vårt systemstöd Flex. En stor insats för detta år är att vi tar fram en kompetens- och kompetensförsörjningsplan för strategiska åtgärder kopplat till vår affärsplan. Denna plan ska ses över årligen.

Vi har även digitaliserat allt kompetensarbete vilket gör att vi kan arbeta både på en individ, grupp och organisatorisk nivå. Vi eftersträvar en bättre strategisk styrning och en hållbar kompetensförsörjning.

Vi arbetar med Great Place To work och jobbar med medarbetarundersökning. Därifrån sker analys, resultat och fortsatta åtgärder. MMI är vårt måltal här. Undersökningen ger också svar på vilka områden vi kan utveckla nu och framåt. Här handlar det till största delen om: Kundstolthet och leverans till kund, Lagarbete, Kommunikation och dialog, Anpassning till förändring.

Verksamhetens mål

Ekonomiska mål

Lejonfastigheters ägare har fastställt att bolagets avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 5 %. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden har ett riktvärde på minst 2,0 gånger. Ägarens krav på bolagets soliditet ställs dels på synlig soliditet, som ska vara minst 12 %, dels på beräknad soliditet med hänsyn till marknadsvärdering, där kravet är minst 25 %. 4-årsplanen visar att bolaget uppfyller dessa krav samtliga år.

Marknadens värdering av fastigheter bedöms öka i samma nivå som bolagets investeringar, vilket ger att målet för soliditet med hänsyn till denna marknadsvärdering uppnås.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på eget kapital, %	> 5	6,0	6,5	8,5	7,6
Soliditet, %	> 12	16	15	15	14
Soliditet m h t marknadsvärde, %	> 25	42	43	45	47
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,3	3,2	3,2	2,9

Övriga mål

Långsiktiga övriga mål	Ägarnas mål	Lejonfastigheters mål år 2025-2028
Energianvändning (kWh/m²) **	-2,0 % årligen	-2,5 % årligen Jämfört med föregående år
Netto-noll växthusgasutsläpp (CO₂e) *	Netto-noll växthusgasutsläpp 2045	Minska klimatpåverkan från hela värdekedjan (scope 1, 2 & 3) med 40% till 2030 jämfört med 2019 (CO ₂ e)
NKI (Avtalskund och verksamhetskund)	> Branschsnittet	> 75 Avtalskund* > 75 Verksamhetskund***
MMI (Motiverad Medarbetar Index)*	> Branschsnittet	> 82

*Utfall följs upp årligen och redovisas i års och hållbarhetsredovisningen

**Måltalet gäller Lejonfastigheters egenägda fastigheter

*** Utfall följs upp vartannat år och redovisas i års och hållbarhetsredovisningen

Målmatrix från Lejonfastigheters Affärsplan 2025- 2028 som visar våra fokusområden.

Övergripande ESG-område	Strategiskt				Operativt	
	Målområde	Strategiskt mål	Mätetal	Ägarkrav	Väsentliga frågor	Koppling ägardirektiv
Miljö	Klimat	Minskad klimatpåverkan	40% till 2030 jmf 2019	Netto-noll växthusgasutsläpp 2045 (CO2e)	Klimatpåverkan	Använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och
		Minskad energianvändning	38% från 2015 till 2030	-2% årligen	Energi	Aktivt bidra till en ökad produktion av grön och hållbar el med mål att kommunkoncernen producerar lika mycket som
					Klimatanpassning	Anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning.
Social	Konsumenter och slutanvändare (Kund)	Ökat NKI avtalskund	NKI > 75	Ska överstiga branschsnittet	Kvalitetssäkrad information	
		Ökat NKI verksamhetskund	NKI > 75		Säkerhet, IT	Säkerställa ett systematiskt och samlat arbete med informations- och cybersäkerhet för att stärka förmågan att förebygga, upptäcka och hantera cyberattacker och andra it-incidenter samt vidta
					Hälsa och säkerhet	Aktivt verka för att bolagets lokaler är och upplevs vara av god fysisk tillgänglighet (målområde) Hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inomhus- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska
					Kundleverans/ Prozessefterlevnad	Samordna byggarbeten samt rutiner för information och dialog med berörda medborgare och företag med andra kommunala aktörer, med målet att minska störningarna för Linköpingsborna och lokala näringslivet (målområde medborgare).
					Digital transformation	

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Hyresintäkterna på de egenägda fastigheterna förväntas stiga med 2,0 %, utifrån KPI 1980 (jämfört med 3 % i förra budgeten) för 2025. Detta motsvarar ca 7 mnkr lägre hyror 2025 än i den förra budgeten. Budgeten är beräknad utifrån KPI 1980, som publicerades i september 2024. Detta antagande är en stor osäkerhet och de hyresökningar som verkställs i januari 2025 kommer att utgå från KPI 1980 som publiceras i mitten av november 2024. Hyresintäkterna förväntas stiga 2 % per år 2025 - 2028. Dessutom tillkommer ökning av hyror kopplade till nya investeringar. Därutöver tillkommer hyresintäkter, med motsvarande kostnader, kopplade till de inhyrda fastigheterna med knappt 410 mnkr (2025) per år.

Kostnadssidan ökar dels på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen, dels som ett netto av kostnader för tillkommande och avgående ytor.

För att säkerställa fastighetsbeståndets värde och för att Lejonfastigheters hyresgäster ska erbjudas bra lokaler ur ett verksamhetsperspektiv fortsätter bolaget att under kommande fyraårsperiod investera stora resurser på att underhålla och återinvestera i befintliga fastigheter. I de fall som Linköpings kommun inte har behov av någon lokal så ställer vi om lokalerna till annan verksamhet eller avyttrar lokalen.

Resultatet redovisas inkluderat de utrangeringar som planeras göras i samband med framtagna investeringsplan.

Finanskostnaderna utgår från en ränta mellan 2,73 - 3,06 % för 2025 - 2028, vilket innebär finanskostnader på 142 - 188 mnkr per år för kommande fyraårsperiod.

Då vår när- och omvärld är mycket föränderlig har vi 5 mnkr per år som en extra reserv kopplat till fastigheter och 5 mnkr per år kopplat till övriga frågor i bolaget.

Resultat efter finansiella poster kommer under perioden ligga mellan 67 och 99 mnkr per år.

Balansbudget

Balansomslutningen påverkar av bolagets investeringar. Fastigheternas värde ökar med investeringarnas värde och lånen ökar med knappt halva investeringsbeloppet. Bolaget finansierar ca halva sitt investeringsbehov med det löpande kassaflödet.

Med det prognostiserade resultatet och investeringsnivån kommer en ökad upplåningsvolym på ca 1 250 mnkr krävas under perioden 2024–2028. Lejonfastigheter har utgått från att bolaget lånar 39–54 % av planerade investeringar.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	1 449	1 451	1 470	1 519	1 535
Balansomslutning, mnkr	6 385	7 149	7 568	7 963	8 348
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	61	67	74	99	91
Årets resultat av justerat eget kapital, %	5,4	6,0	6,5	8,5	7,6
Justerat eget kapital, mnkr	1 113	1 124	1 141	1 178	1 209
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	5 115	5 127	5 144	5 181	5 211
Låneskuld, mnkr	4 550	5 000	5 300	5 500	5 800
Antal anställda	89	93	93	93	93

Lån och investeringar

Investeringar

Bolagets investeringsantagande utgår från om-, till- och nybyggnationer som görs utifrån kundernas behov och krav. Lejonfastigheter utför årligen genomgångar och för en kontinuerlig dialog med kommunen om behovet, som finns dokumenterade i lokalförsörjningsplanerna. För första året i fyraårsplanen är huvuddelen av investeringsvolymen beslutad för att åren därefter minska och i stället 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 2 900 mnkr, antagits i 4-årsplanen. Det finns en stor osäkerhet i investeringsvolymen kommande år på grund av osäkerheten i politik och ekonomi i Sverige och i omvärlden. Utifrån detta har vi minskat investeringsvolymen samtliga år med 50 mnkr per år.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	626	864	683	669	651

Låneram 2025

För att utöver antagen investeringsvolym även inrymma den osäkerhet som finns i prognostiserad volym bör lånelimiten för 2025 uppgå till 5 200 mnkr inklusive en extra reserv om 200 mnkr. Med en beräknad utestående volym på 4 550 mnkr vid utgången av 2024 uppgår de externa skulderna till drygt 5 000 mnkr vid utgången av 2025.

Antagen snittränta bedöms till mellan 2,73 % - 3,06 % för 2025 - 2028

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	4 550	4 800	5 200

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

Med den föreslagna budgeten uppfylls ägarens krav på avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet. I denna budget finns osäkerheter i inflationsantagande som påverkar hyresnivåer och kostnadsbild.

Vad det gäller de övriga bolagsmålen så har vi i affärsplanen för år 2025 valt att fokusera på kundleverans, minskad klimatpåverkan och kvalitetssäkrad information för att genomföra prioriterade aktiviteter som skapa förutsättningar för att nå våra mål.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Sankt Kors Fastighets AB

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag	4
1. Målområde Samhälle	4
2. Målområde Medborgare	5
3. Målområde Ekonomi	5
4. Målområde Verksamhet	5
5. Målområde Medarbetare	6
Verksamhetens mål	6
Ekonomiska mål	7
Övriga mål.....	7
Finansiell flerårsprognos	7
Lån och investeringar.....	8
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	9

Inledning, året som gått

2024 inleddes med överlämningen av fastigheten Gjuteriet 2 till Mannersons Fastigheter. Våren innehöll vidare uppstart av arbete med nyformulering av affärsplan samt försäljningsstrategi inklusive proaktiv försäljningsplan. Sankt Kors arbete med CSRD och dubbel väsentlighetsanalys har färdigställts under hösten liksom formuleringen av bolagets hållbarhetsmission. En organisationsförändring har genomförts under året då ny VD rekryterats till dotterbolaget Vreta Kluster AB. En kapitaltäckningsgaranti och villkorat aktieägartillskott är ytterligare beslut som rört Vreta Kluster AB.

Sankt Kors fastighet har erhållit en utmärkelse för att ha uppnått höga resultat under fem år i rad i medarbetarundersökningen genom Great Place to Work. En försäljningsprocess för en fastighet startades upp före sommaren. Mjärdevi fastighetsgrupp har arbetat aktivt tillsammans för platsutveckling av det geografiska området Mjärdevi.

I samverkan med Linköpings kommun jobbar Dukaten med införande av ett nytt trafik- och parkeringsledningssystem. Tester har genomförts för elbilsladdning via appen LinPark. Samverkan i frågor kring sund konkurrens och arbetslivskriminalitet har enat kommunens tre fastighetsbolag under våren. Sankt Kors har skrivit ett samverkansavtal med Nyföretagarcentrum och Stadsmissionen för att tillsammans möjliggöra fler företag i Linköping.

Främsta risk för bolaget är beläggningstakten där hyresgäster fortfarande påverkas av lågkonjunkturen. Före sommaren fattades beslut om att utreda ett utökat uppdrag för Sankt Kors varav en del innebär ett förvärv av systerbolaget ResMex. Detta har varit höstens huvudfråga för verksamheten.

Bolagets verksamhet

Lägre beläggingsvolym och –takt är bolagets utmaningar där fokus ligger på förädling av erbjudandet och aktiv kommunikation med både befintliga och potentiella hyresgäster. Långsiktigt rör de strategiska frågorna vilka (nya) geografiska områden och branscher som man kan bidra till på bästa sätt genom platsutveckling och ökat antal etableringar i Linköping.

Pågående byggnation i Ebbepark är orsaken till att flera företag tackar nej till en etablering i området. En lågkonjunktur som kvarstår och räntenivåer som framgent kommer att ligga kvar på en högre nivå påverkar verksamheten. Bolaget är beroende av nivåerna på kapitalkostnader vilket skapar en viss osäkerhet i framtida bedömningar.

Med förbättrade system, beteendeförändringar och till större delen färdigrenoverade parkeringsanläggningar, ökar intäkterna inom parkeringsverksamheten. Dukaten fortsätter att utveckla möjligheterna till elbilsladdning och betalning i applikationen LinPark. Med gemensamma frågor som rör platsutveckling, behöver fastighets- och mobilitetsverksamheterna samverka alltmer. Den viktigaste frågan för koncernen i den närmaste framtiden är dock det utökade uppdraget. Förutsättningarna för koncernens ekonomi och prioriteringar i verksamheten beror på utfallet av utredningen kring Resmex-

uppdraget. Samverkan med systerbolag, kommun och förvaltningar är avgörande i dessa frågor.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

Nedan utdrag ur koncernens affärsplan vad gäller övergripande mål samt strategier som kopplar till kommunens målområden och ägarens mål/krav.

1. Målområde Samhälle

Övergripande mål

Sankt Kors ska vara den självklara samverkansparten för utveckling av ett område, en miljö eller en funktion i staden med koppling till kommersiella verksamheter, mobilitet och parkering.

Övergripande strategier

- Sankt Kors bidrar till platsutveckling genom att ta position som både drivande och rådgivande part i tidiga skeden.
- Samverkan med kunskapsbärande kluster, universitet, Region Östergötland, Linköpings kommun samt systerbolag är prioriterat för bästa kunskapsutbyte och helhetsperspektiv.
- En hållbar och strategiskt hanterad fastighetsportfölj skapar förutsättningar för Sankt Kors att agera proaktivt och ger handlingsutrymme.
- Sankt Kors ska verka som ett komplement till marknaden och agera där marknaden ännu inte kan eller vill.

Övergripande mål

Netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045

Övergripande strategier

Sankt Kors ska

- så långt det är möjligt nyttja återbruk,
- prioritera klimatberäkningar samt klimatanpassningsåtgärder,
- bidra till diversifierad mobilitet i stadsbilden och på egna fastigheter.

Förbättringsfokus - Prio där störst avtryck görs - energi, avfall, material och transporter.

2. Målområde Medborgare

Övergripande mål

Sankt Kors ska skapa hållbara och trygga miljöer samt stärka samarbetet med civilsamhället för att skapa mötesplatser för fler.

Övergripande strategier

Sankt Kors ska

- beakta säkerhets- och trygghetsfrågor vid planeringen av parkeringsanläggningar,
- samverka med civilsamhället för att möjliggöra språkluncher,
- bidra till genomförandet av Linköpings kommuns arbetsmarknadsprogram.

Förbättringsfokus - Aktiv samverkan med integration och arbetsmarknad.

3. Målområde Ekonomi

Övergripande mål

Sankt Kors ska ha en ekonomisk stabilitet som möjliggör en planerad eller okänd investering om 300 miljoner kronor under varje mandatperiod.

Övergripande strategier

- Varje fastighetsobjekt ska vara lönsamt. Avvikelse ska vara grundade på medvetna beslut.
- Sankt Kors ska arbeta aktivt med avtalsvillkor (avtalslängd, uppräknings etc) i hyresavtal för att optimera intäkter.
- Genom en proaktiv försäljningsplan kan Sankt Kors arbeta strategiskt över tid, där försäljningar kapitaliserar upp bolaget och förbereder för nya satsningar.

Förbättringsfokus - Försäljningar och amorteringar stärker upp efter försäljningar men beläggningstakt behöver öka.

4. Målområde Verksamhet

Övergripande mål

Sankt Kors ska uppnå en kundnöjdhet som ligger över branschsnittet och överträffa andra kommersiella fastighetsbolag i Linköping vad gäller kundupplevelse.

Övergripande strategier

Sankt Kors ska

- bemöta sina kunder på ett professionellt och trevligt sätt,
- vara nyfiken på och lyhörd för kundens förändrade behov,

→ erbjuda effektiva lösningar som gör det enkelt för kunden att göra rätt,

→ eftersträva en bred kunskap i koncernen för att möta kunden oavsett var man befinner sig i kundresan.

Förbättringsfokus - Kraftfull samverkan sker inom kommunsfären men kan öka och förstärkas med kommunens förvaltningar.

5. Målområde Medarbetare

Övergripande mål

Sankt Kors ska skapa en arbetsplats i världsklass där medarbetarna trivs, utvecklas och når sin fulla potential. Sankt Kors ska uppnå ett nöjd medarbetarindex (NMI) som överstiger branschsnittet.

Övergripande strategi

→ Vi gör varandra bättre, genom en värderingsdriven organisation med ett distribuerat ansvar och stark företagskultur.

Förbättringsfokus - Kulturbyggande och fysisk flytt till gemensamt kontor för fastighet och mobilitet/Dukaten. Ta tillvara på synergier mellan affärsområden.

Verksamhetens mål

Utmaningar inom målområde ekonomi innefattar minskade intäktsflöden. Bolaget är fortsatt sårbart vad gäller kommande utvecklingsarbete med fokus på nya investeringar för platsutveckling och expansion av näringslivet i Linköping. En nära dialog med ägaren krävs för bästa hantering av räntor, dess nivåer samt bindningstider. Prioriteringar inom hållbarhetsarbetet kommer att krävas. Yttre krav i förhållande till bolagets storlek innebär vissa målkonflikter. Kostnadsbesparingar ligger som ständig aktivitet samtidigt som satsningar behöver göras för att öka intäkterna. Prioritering mellan fastighet och mobilitet samt tillväxtskapande satsningar sker löpande men kan komma att påverka den senare i större utsträckning.

Det utökade uppdraget till Sankt Kors i och med förvärvet av systerbolaget ResMex, kommer att innebära risker i de fall fastigheter inte kan drivas på affärsmässiga grunder. Detta kräver god samverkan inom kommunkoncernen.

Ekonomiska mål

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på eget kapital, %	> 5	5	5	5	5
Soliditet, %	> 5	17	18	19	19

Sankt Kors når de ekonomiska kraven under budgetperioden.

Övriga mål

Energianvändning - besparing med 2% årligen [kWh/m²]. Sankt Kors har riktningen att överträffa målet. Sankt Kors har de senaste åren uppnått -3% årligen.

NKI > branschsnittet. Sankt Kors ligger i paritet med snittet. Fokus på god återkoppling och snabb hantering av serviceanmälningar.

NMI > branschsnittet. Sankt Kors ligger högt över snittet. Kundfokus och individens kompetensutveckling är exempel på områden att fokusera på.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

De beräknade resultaten ligger stabilt där hyres- och parkeringsintäkter ökar långsamt men över tid i och med att nya lokaler färdigställs och hyrs ut. Några större fastighetsförsäljningar ligger inte med under budgetperioden. Intäktsflöden, mediakostnader och kapitalkostnader utgör de största riskerna.

Påverkan av Sankt Kors förvärv av ResMex ligger inte med i budgetberäkningar.

Balansbudget

Balansomslutningen speglar investeringsplanen. Inga större rörelser eller förändringar under perioden.

Påverkan av Sankt Kors förvärv av ResMex ligger inte med i budgetberäkningar.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	259	268	280	290	299
Balansomslutning, mnkr	2 321	2 305	2 264	2 225	2 347
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	102	20	21	21	21
Årets resultat av justerat eget kapital, %	26	5	5	5	5
Justerat eget kapital, mnkr	388	400	413	426	440
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	870	851	881	917	953
Låneskuld, mnkr	1 849	1 850	1 800	1 750	1 850
Antal anställda	59	61	61	61	61

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 projektanställda medarbetare (cirka 15 stycken) som till viss del även finansieras från samverkansparter liksom innovationsstödsystemet. Ökning av antal medarbetare avser ny resurs i samband med utökat uppdrag samt ett överlapp under en överlämning.

Lån och investeringar

Investeringar

Investeringens volymen är låg och sjunker över perioden för att öka sista året då en uppskattad större byggnation kan ske. Investeringar 2025 avser ett antal hållbarhetsrelaterade åtgärder såsom solceller, elbilsladdning och klimatanpassningar. Kvarvarande hyresgästpassningar är andra större insatser liksom återinvesteringar i en q-märkt byggnad i Ebbepark.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	60	61	37	59	159

Låneram 2025

Låneramen utgår från budgeterade investeringar. Investeringarna finansieras med löpande kassaflöde. I låneramen ingår dock även en marginal på 50 miljoner kronor för idag okända investeringar.

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	1 850	1 950	1 900

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 ska bolaget driva relevanta och nyttiggörande insatser för Linköping och regionen. Därtill kommer det utökade uppdraget i samband med Sankt Kors förvärv av systerbolaget ResMex.

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 arbetar aktivt 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 med nya funktioner i erbjudandet. Sankt Kors gör bedömningen att man når uppsatta hållbarhetsmål men fortsätter att jobba aktivt mot en ännu högre ambitionsnivå. Världs- och marknadsläget påverkar fastighetsbranschen starkt liksom framtidens arbetsliv. Koncernen är också i hög utsträckning beroende av beslut som fattas lokalt och inom kommunen. Beläggningsgrad, räntenivåer och beteendeförändringar utgör det största riskerna för verksamheten. Bolaget ser på de ekonomiska målnivåerna ur ett långsiktigt perspektiv och gör bedömningen att de ekonomiska nyckeltalen uppfylls över perioden.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Visit Linköping & Co

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag.....	4
1. Målområde Samhälle.....	4
2. Målområde Medborgare	5
3. Målområde Ekonomi.....	5
4. Målområde Verksamhet.....	6
5. Målområde Medarbetare	6
Verksamhetens mål	7
Ekonomiska mål.....	7
Övriga mål.....	7
Finansiell flerårsprognos	8
Lån och investeringar.....	8
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren.....	9

Inledning, året som gått

Visit Linköping & Co redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått. Under året har bolaget genomfört flera stora möten och evenemang. Lars Winnerbäck, Benjamin Ingrosso, Diggiloo och Bonfire festival gästade Stångebrofältet under sommaren och Visit Linköping var också delaktiga i firandet för astronauten Marcus Wandt, NHL-hjälten Gustav Forsling och i genomförandet av Linköpings stadsfest. Utställningen Van Gogh Alive arrangerades i samarbete med Nordic Exhibitions under 9 maj-25 augusti. 30-31 maj var det premiär för evenemanget Awrunda, där ett 20-tal restauranger erbjöd livemusik och underhållning under två kvällar. Flera större kongresser har också genomförts, exempelvis 40-årsjubilerande Transportforum, Barnveckan, Avfall Sverige och Gastrodagarna.

Vad gäller besöksnäring så har bolaget fortsatt att fördjupa sitt arbete kring utvecklingen och marknadsföringen av Gamla Linköping genom flera typer av aktiviteter. Det miljömässiga hållbarhetsarbetet för destinationen har också haft stort fokus där ett tiotal företag miljösäkrats. Bolaget har också arbetat med flera marknadsföringskampanjer för att marknadsföra destinationen. När 2023 års gästnattsstatistik presenterades i februari visade den på ett nytt rekord och även sommarmånaderna 2024 uppnådde rekordnivå.

Visit Linköping & Co gjorde ett avsteg från sin ordinarie verksamhet under sommaren och drev restaurangen Wårdshuset i Gamla Linköping, då fastighetsägaren inte hittat någon privat aktör som ville driva verksamheten. Efter sommaren startade Linköpings Stadshus AB en utredning för att se över koncernstrukturen kopplad till Linköping City Airport och en eventuell koppling till Visit Linköping & Co. I skrivande stund är inga beslut tagna.

Bolaget har under året sett effekter av en minskad efterfrågan på mötes- och konferensmarknaden, särskilt från offentliga kunder som haft stort fokus på kostnadsbesparingar. Arrangörer av större evenemang visar också försiktighet, vilket inneburit färre arrangemang, framförallt i Saab Arena.

Bolagets verksamhet

Visit Linköping & Co redogör härmed för hur bolaget planerar bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner utifrån bolagets ägardirektiv.

Efter en period med hög inflation, lågkonjunktur och instabil omvärld ser bolaget en utmaning med att lägga en flerårsprognos. Den budget bolaget lämnar innehåller därför viss osäkerhet och framtidsprognosen har en större osäkerhetsfaktor i sig på grund av ovanstående.

Under 2024 har mötes- och restaurangverksamheten påverkats av lågkonjunkturen och besparingar inom den offentliga sektorn. Inför 2025 ser bokningsläget för stora möten bättre ut än 2024, vilket ger en försiktig förhoppning om att en vändning är på gång. Förändringar i kundbeteenden med färre deltagare och mindre påkostade konferenser påverkar dock intäktsmöjligheterna.

Vad gäller evenemang så har marknaden påverkats av lågkonjunkturen och produktionsbolagen är mer försiktiga i sitt risktagande, vilket gör att framför allt de stora evenemanget blivit färre.

Bolaget kommer under 2025 att genomföra besöksnäringssuppdraget och eventuppdraget från Linköpings kommun. Inom ramen för besöksnäringssuppdraget kommer fokus under 2025 ligga på att skapa starkare reseanledningar och produkter som attraherar privatturister.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

Visit Linköping & Co beskriver härmed hur de kommunövergripande målen ska uppnås inom de kommunövergripande målområdena på ett resurseffektivt sätt.

1. Målområde Samhälle

Målområde samhälle beskriver vad bolaget ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats. I ägardirektivet beskrivs två mål som kommenteras nedan.

Använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner.

Som besöksnäringsslag bidrar Visit Linköping & Co på många sätt till lokalsamhället genom att skapa en attraktiv stad, upplevelser, arbetstillfällen och sysselsättning. Men besöksnäringen, som i grunden bygger på resande, innefattar utmaningar såsom resursförbrukning och klimatpåverkan. Som en ansvarstagande aktör har bolaget därför ett systematiskt arbete inom hållbarhetsområdet och har tagit fram en hållbarhetsstrategi med ett antal aktiviteter för att bidra till minskade utsläpp. Detta är inte bara ett internt arbete i bolaget, utan det drivs av kundernas förväntningar och krav på vår verksamhet. I besöksnäringssuppdraget har bolaget dessutom ett bredare uppdrag att verka för en miljömässigt hållbar destination. Bolaget har tagit fram en miljösäkring för besöksnäringsslag för att inspirera dem i deras miljöarbete och på ett tydligt sätt lyfta fram de som är förebilder inom området.

Exempel på frågor som bolaget fokuserar på är att verka för ett ökat utbud av hållbar mat och dryck (exempelvis närproducerat, ekologiskt och vegetariskt) på egna arenor och i destinationen. Bolaget arbetar också aktivt för att besökare till Linköping och till våra arenor väljer transportsätt som ger minskad klimatpåverkan. Förbättrad avfallssortering i samband med våra evenemang och på våra arenor är en annan prioriterad fråga.

Säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten sett till stöd och tillgänglighet. All kommunal sponsring inom Linköpings kommun och kommunala bolag ska ske jämställt.

Bolaget samarbetar med idrottsföreningar, exempelvis genom att arrangera större idrottsevenemang, ge råd och stöd till idrottsföreningar som arrangerar egna evenemang, och att anlita föreningar för att utföra arbete mot ersättning i samband med genomförande av stora evenemang. I detta arbete och i den marknadsföring som görs av evenemang, strävar

bolaget efter att säkerställa att jämställdhetsaspekten tillvaratas. Bolaget genomför inte någon regelrätt sponsring till idrottsföreningar i dagsläget.

2. Målområde Medborgare

Målområde medborgare beskriver vad bolaget ska uppnå i tjänster och service för att tillgodose medborgarnas behov och förväntningar. I ägardirektivet beskrivs fyra mål som kommenteras nedan:

Vara en aktiv del i kommunens arbetsmarknadsinsatser genom att exempelvis tillskapa praktikplatser/anställningar för personer långt ifrån arbetsmarknaden samt öka antalet sommar- och feriejobb inom den egna verksamheten.

Bolaget ska bidra till genomförandet av Linköpings kommuns arbetsmarknadsprogram.

Bolaget är en stor arbetsgivare för ungdomar och för exempelvis nyanlända som tar sina första steg in på arbetsmarknaden. Sammanlagt sysselsätts runt 250 individer årligen med extrajobb i varierande sysselsättningsgrad. Bolaget kommer, i samarbete med Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen, tillhandahålla tio utvecklingsplatser under mandatperioden. Bolaget ser positivt på samarbetet och har under flera år haft kontakt kring liknande uppdrag från Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen.

Aktivt arbeta med konferensverksamhet utifrån såväl socialt, ekonomiskt som miljömässigt perspektiv.

Visit Linköping är en stor konferensarrangör och vår huvudanläggning Linköping Konsert & Kongress är sedan länge Svanen-märkt och certifierad enligt Green Key. Bolaget arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och med ständiga ambitionshöjningar av sitt hållbarhetsarbete. (Se målområde Samhälle) Även inom ramen för vårt eventuppdrag är dessa aspekter integrerade genom att tillgängliggöra våra arenor för så många som möjligt.

Underlätta för ideella aktörer att verka i Linköping. Stödja och utveckla samarbetet med civilsamhället.

Visit Linköping har olika verktyg för att underlätta för ideella aktörer. Det kan exempelvis handla om stöd i samband med planering och genomförande av evenemang som genomförs av exempelvis föreningar. Bolaget har däremot ingen möjlighet att ge ekonomiskt stöd, utan det handlar framför allt om stöd genom kunskap, nätverk och kontakter. Genom att anlita exempelvis idrottsföreningar mot ersättning i samband med evenemang kan Visit Linköping bidra med finansiering till föreningarna. Bolaget avser att fortsätta utveckla dialogen med civilsamhället. I samband med evenemang finns ett upparbetat samarbete med ideella föreningar för att stärka tryggheten. Våra konferens- och evenemangsarrangeringar stöttar också civilsamhällets organisationer i att genomföra professionella och välbesökta konferenser.

3. Målområde Ekonomi

Målområde ekonomi beskriver vad bolaget ska uppnå för en stabil och god ekonomi. I ägardirektivet beskrivs två mål som kommenteras nedan:

Ha en kostnadseffektiv verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

Visit Linköpings verksamhet drivs på affärsmässig grund och omsättningen består till ungefär 80 % av egna intäkter och 20% av anslag. Det är främst mötesverksamheten och omkringliggande tjänster som skapar ett överskott i bolaget och som möjliggör en bred evenemangsverksamhet. För bolagets ekonomi är det därför av yttersta vikt att mötesverksamheten går bra.

Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.

Tidigare erfarenheter visar att möjligheterna är begränsade inom bolagets bransch och att administrationen blir tung för ett litet bolag. Inför 2025 är bolaget med i en ansökningsprocess kring digitalisering som administreras av Linköping Science Park och inkluderar flera andra offentliga aktörer.

4. Målområde Verksamhet

Målområde verksamhet beskriver hur arbetsprocesser och organisation ska utvecklas för att uppnå goda resultat. I ägardirektivet beskrivs två mål som kommenteras nedan:

Aktivt arbeta för ett regionalt och nationellt samarbete inom kultur- mötes- och besöksnäring

Visit Linköping kommer att fortsätta stärka sitt goda samarbete med andra aktörer inom området. Sedan länge medverkar bolaget i ett flertal nationella nätverk såsom Svenska Destinationsnätverket, Swedish Network of Event Destinations (SNED) och Swedish Network of Convention Bureaus (SNCVB). Ett regelbundet utbyte finns också med andra konserter och med nationella organisationer såsom Visit Sweden, Riksidrottsförbundet med flera. Bolaget har också många upparbetade kontakter med nationella produktionsbolag, föreningar och förbund.

Ett aktivt regionalt samarbete med andra kommuner och Region Östergötland sker löpande. Ett exempel är East Sweden Convention Bureau som är ett samarbete med Norrköpings kommun, Region Östergötland och företag inom besöksnäringen.

Skapa en organisation som arbetar förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet/oseriösa aktörer. Kännbara konsekvenser ska följa för företag som ägnar sig åt lagöverträdelser och fusk. De ska också uteslutas från kommunala upphandlingar.

Bolaget arbetar utifrån en inköspolicy för att säkerställa att leverantörer är seriösa och uppfyller de krav som återfinns i uppförandekoden.

5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas. I ägardirektivet beskrivs två mål som kommenteras nedan.

Vara en attraktiv arbetsgivare

Genom sin inriktning att skapa upplevelser för Linköpingsbor och besökare har bolaget goda förutsättningar att erbjuda attraktiva arbeten och därmed uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Samtidigt är verksamheten i stor utsträckning förlagd på dygnets alla timmar och på helger, vilket leder till hög arbetsbelastning och stort behov av behovsanställd personal. Bolaget har därför stort fokus på arbetsmiljöfrågor, utjämning av säsongsvariationer, samt fördelningen av fast och tillfällig personal. Bolaget arbetar också med regelbundna pulsmätningar för att kontinuerligt ha fokus på arbetsmiljö och arbetsbelastning.

Skapa en hållbar kompetensförsörjning

För Visit Linköping är det av stor vikt att vara en attraktiv arbetsgivare för att behålla befintliga och attrahera nya medarbetare. Genom att erbjuda tryggare anställningsformer och förbättrad introduktion av tillfällig personal kommer kompetensförsörjningen stärkas. Bolaget samarbetar också med utbildningssamordnare och erbjuder många såväl prao- som praktikplatser vilket medför god marknadsföring av bolaget som arbetsplats.

Verksamhetens mål

Då bolaget till stor del är beroende av egna intäkter från mötesverksamheten kommer lågkonjunktorens utveckling att ha påverkan på den ekonomiska utvecklingen i bolaget. Även förändringar i kundbeteenden med färre konferensdeltagare och mindre påkostade arrangemang har en påverkan på intäkterna. Bolaget kan i en sådan situation ha svårt att nå resultatmålet. Om bolaget tvingas dra ner på verksamhet som inte är lönsam för bolaget påverkas också många andra aktörer inom besöksnäringen då effekterna av bolagets verksamhet i stor utsträckning har turistekonomiska effekter och gynnar andra aktörer än det egna bolaget. Ett konkret exempel på detta är stora evenemang som är en förlustaffär för bolaget, men har stora turistekonomiska effekter för Linköping.

Ekonomiska mål

Bolagets soliditet beräknas vara över 50 % under perioden. Jämfört med ägarens krav på lägst 28 % så kommer bolaget uppnå målet för soliditet under budgetperioden 2025-2028. Ägarens långsiktiga avkastningskrav om lägst 0–2 % på justerat eget kapital bedömer bolaget kommer att uppnås under perioden.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på justerat eget kapital, %	≥ 0-2	1,0	0,4	0,4	0,4
Soliditet, %	> 28	61	61	61	61

Övriga mål

Bolaget ska också mäta Nöjd MedarbetarIndex (NMI) och NöjdKundIndex (NKI) och målet är att de ska ligga över branschgenomsnittet. Bolagets bedömning är att dessa mål kommer att nås.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Med det världsläge som råder med lågkonjunktur och instabilitet i omvärlden ser bolaget svårigheter med att lägga en flerårsprognos. Denna innehåller därför flera osäkra faktorer och utgår från våra egna bedömningar.

Prognosen för 2025 visar på att fler större möten kommer att genomföras under året. Prognosen för 2026 och framåt är fortfarande osäker, men bolagets bedömning är att ett svagt överskott nås.

Balansbudget

Bolaget bedömer inga stora förändringar i balansräkningen de kommande åren.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	95	93	90	90	90
Balansomslutning, mnkr	80	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	0,0	0,5	0,2	0,2	0,2
Årets resultat av justerat eget kapital, %	0,0	1,0	0,4	0,4	0,4
Justerat eget kapital, mnkr	48	49	49	49	49
Låneskuld, mnkr	0	0	0	0	0
Antal anställda	72	72	72	72	72

Lån och investeringar

Investeringar

Bolaget planerar investeringar om cirka 100 tusen kronor per år under perioden 2025-2028.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

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

Visit Linköping gör en samlad bedömning för hur bolaget uppfyller uppdraget samt de ekonomiskt uppsatta målen de kommande åren.

Efter en period med hög inflation, lågkonjunktur och instabil omvärld ser bolaget en utmaning med att lägga en flerårsprognos. Den budget bolaget lämnar innehåller därför viss osäkerhet och framtidsprognosen har en större osäkerhetsfaktor i sig på grund av ovanstående.

Det är främst mötesverksamheten och omkringliggande tjänster som skapar ett överskott i bolaget och som möjliggör en bred evenemangsverksamhet. För bolagets ekonomi är det därför av yttersta vikt att mötesverksamheten går bra.

Vad gäller evenemang så har marknaden påverkats av lågkonjunkturen och produktionsbolagen är mer försiktiga i sitt risktagande, vilket gör att framför allt de stora evenemanget blivit färre.

Den samlade bedömningen blir därför att bolaget budgeterar för ett svagt överskott de kommande åren.

Bolaget kommer under 2025 att genomföra besöksnäringssuppdraget och eventuppdraget från Linköpings kommun. Inom ramen för besöksnäringssuppdraget kommer fokus under 2025 ligga på att skapa starkare reseanledningar och produkter som attraherar privatturister.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Linköping Science Park AB

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått	3
Bolagets verksamhet	4
Inriktning och uppdrag	6
1. Målområde Samhälle	6
2. Målområde Medborgare	6
3. Målområde Ekonomi	6
4. Målområde Verksamhet	6
5. Målområde Medarbetare	7
Verksamhetens mål	7
Övriga mål	8
Finansiell flerårsprognos	8
Lån och investeringar	9
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	10

Inledning, året som gått

Linköping Science Park AB har haft en bra utveckling i verksamheten sett till aktivitetsnivå liksom intresse och engagemang från näringslivet. När verksamheten vid slutet av 2024 summerar aktivitetsnivå, förväntas en fortsatt hög aktivitetsnivå hos såväl bolag och offentlig sektor som på individnivå.

Under hösten 2024 har Näringsliv och Tillväxt tagit fram aktuell statistik för tech-branschens utveckling i Linköping. Uppföljningen visar på att tech-branschen även i kölvattnet av pandemin och under rådande inflation fortsatt växa i antalet sysselsatta. I dag jobbar 13 850 individer i branschen, vilket motsvarar 20% av antalet sysselsatta i Linköping. Tech-branschen står enligt samma kartläggning för 25% av näringslivets totala omsättning i Linköping, vilket motsvarar 39 miljarder kronor.

Verksamheten omfattar stöd i tillväxtfrågor till innovationsbolag framför allt avseende kapitalanskaffning, kompetensförsörjning, internationalisering och hållbarhet. Verksamheten erbjuder stöd i digital omställning och förnyelsearbete till befintliga företag, framför allt SME-bolag, genom inspirationsföreläsningar, utbildningsinsatser och utvecklingsprojekt. Ytterligare möjligheter till nätverkande och samarbeten erbjuds via de klusterplattformar som bolaget driver inom Internet of Things (IoT), AI och Cybersäkerhet. Bolaget jobbar på uppdrag av Linköpings kommun med verksamhetsutveckling med 3e part, och har bland annat jobbat med distribuering av testbäddscheckar samt med processer kopplat till trygghetsskapande teknologier. Linköping Science Park erbjuder även stöd till individer och verksamheter i arbetet med att säkerställa långsiktig kompetens bl a genom insatser för att inspirera barn och ungdomar, aktivera studenter, rekrytera internationell kompetens samt ställa om befintlig kompetens hos medarbetare genom utbildningsinsatser. Bolaget jobbar även med frågor som rör attraktionskraft och positionering i viktiga framtidsområden.

Inom ramen för basverksamheten deltar bolaget under 2024 i flera parallella utvecklingsprocesser i samverkan med Linköpings universitet, Region Östergötland och Linköpings kommun via Näringsliv och Tillväxt. Detta arbete är nära sammankopplat med universitetets nya framtagna profilområden (Life Science Technologies, Materials Science for Sustainable Technologies, Societal Transformations och Visual Digital Future), den regionala näringslivs- och innovationsstrategin som utvecklats under året och aktualitetsprövningen av kommunens näringslivsprogram. Bolaget har även genomfört en workshop med företagsinkubatorn LEAD tillsammans med verksamheternas respektive huvudmän Linköpings kommun och Linköpings universitet i syfte att säkerställa, utveckla och förstärka värdekedjan kring kommersialisering och tillväxt från LiU Innovation via företagsinkubatorn LEAD till Linköping Science Park. På det nationella planet utarbetar Vinnova en strategi för framtidsteknologier på uppdrag av regeringen och innan årsskiftet presenterar regeringen en ny forsknings- och innovationsproposition. Sammantaget bedömer vi att Linköping och Östergötland är väl positionerade för framtida samarbeten.

Linköping Science Park arbetar kontinuerligt med att stärka innovationsekosystemet och deltar i möten lokalt, regionalt, nationellt och internationellt genom bl a medverkan i kommunens vd-grupp för Stadshus AB, Linköpings strategiska näringslivsråd och Region Östergötlands nätverk för innovation och näringslivsutveckling. På nationell nivå är vi medlemmar i branschorganisationerna Swedish Incubators and Science Parks (SISP), där vi

deltar vid möten för affärscoacher och verksamhetsledare. Linköping Science Park är även medlemmar i TechSverige, som är drivande i arbetet med att förbättra förutsättningar för tech-branschen. På internationell nivå medverkar bolaget International Association of Science Parks and Areas of Innovations (IASP), där bolagets vd Lena Miranda innehar ordföranderollen under 2024 och 2025.

Organisationen omfattar vid slutet av 2024 23 anställda. Dessa arbetar som projektledare, affärsrådgivare, klusterledare samt kommunikatörer. Stora delar av verksamheten drivs i projektform, och projektportföljen omfattar ca 25 projekt i varierande storlek. Ett flertal projekt löper ut under 2026. Bolaget har stödfunktioner för att hantera verksamhetens omfattande projektekonomi och redovisning samt HR-processer. Bolaget genomför årligen medarbetarundersökning, och har uppnått målet för medarbetarindex samtliga år enkäten genomförts.

Finansieringen till Linköping Science Park kommer utöver basfinansiering och uppdrag från Linköpings kommun (28%) via uppdrag och medfinansiering från Region Östergötland (14%) samt genom projektfinansiering från nationella myndigheter såsom Vinnova (24%), Tillväxtverket inklusive ERUF (13%) och Energimyndigheten (4%). Europeiska socialfonden (ESF) (8%) är en ny finansiär för 2024. Det privata näringslivet bidrar i form av medfinansiering i kontanta medel (9%) och genom arbetstid in i projekten.

Bolagets verksamhet

Verksamheten har under ett par års tid haft täta dialoger med Näringsliv och Tillväxt liksom Stadshus AB om bolagets planerade tillväxtresa. Den växande verksamheten är en följd av att bolagets primära målgrupp, "tech-branschen" växer kraftfullt i Linköping samt att såväl universitetet, som näringslivet liksom kommun och region ökar sin ambitionsnivå som ledande inom forskning, hållbar stadsutveckling, klimatomställning och digitalisering. En ökad exponering både nationellt och internationellt har skett som en följd av att Linköpings kommun utsågs av EU-kommissionen till "European Rising Innovative City" i slutet av 2023.

Vår alltmer uppkopplade omvärld medför en ökad efterfrågan på tech-kompetens både inom tech-branschen, men också i ett bredare näringsliv i takt med att bransch efter bransch digitaliseras. Linköping Science Park har utvecklats till en självklar mötesplats för individer och företag som vill utveckla sin digitala kompetens, växa sina verksamheter, och bidra till en hållbar omställning av näringsliv och samhälle.

Linköping Science Park driver fler program och projekt som möter upp behovet i ett växande näringsliv och ett samhälle i förändring; däribland projekt och processer som stöttar företag i tillväxt, kluster som stöttar företag och samhälle att implementera ny digital teknik, utvecklingsprojekt som möter nya samhällsutmaningar samt initiativ för att attrahera, behålla och utveckla kompetens i vår region.

Under det senaste året har efterfrågan av och intresset för försvarsinnovation inklusive cybersäkerhet ökat. Med Linköpings starka historik och förmåga inom försvarssektorn, universitetets forskningsinriktning inom relevanta teknikområden samt att den regionala företagsinkubator LEAD blivit utpekade som Sveriges kandidat till NATO Diana-accelerator, så finns en möjlighet och en förväntansbild om ett större engagemang och bidrag från vår region till att bidra i arbetet med att öka svensk försvarsförmåga framåt.

Den ökade efterfrågan på våra tjänster i kombination med ökat förtroende hos finansierarna, har skapat förutsättningar för Linköping Science Park att utöka sitt

erbjudande och sin verksamhet under senare år. Att varje investerad krona växlas upp med tre-fyra kronor inom ramen för verksamheten, och ytterligare i indirekta medel som går till externa partners, är ytterligare ett bra bevis på detta. På två år har omsättningen ökat från 29 till 42 Mkr och antalet anställda ökat från 12 till 23.

Med den tillväxt bolaget haft under senare år kommer också en ökad riskexponering, då verksamhetens storlek ska balansera basfinansiering med projektfinansiering. Denna balans har visat sig svår, då kapaciteten hos finansierarna har begränsats av olika omvärldsfaktorer. De främsta orsakerna är:

- Inflation och besparing i offentlig sektor
- Nationella finansierares begränsning genom nya regeringsuppdrag
- Begränsad regional medfinansiering (s k 1:1-medel)
- Hårdare tolkning av statsstödsregler har gjort det svårare att få full (100%) finansiering

För 2024-2025 ligger nivån på bolagets omsättning runt 40 MSEK.

För om 2026 är framtiden osäker för bolaget då flera av verksamhetens långsiktiga projekt avslutas och förutsättningarna till förlängning är oklara.

Bolaget kommer fortsätta att söka nya möjliga vägar till finansiering. Som beskrivits ovan har bolaget ett oerhört bra track-record. Linköping Science Park har ett gott renommé hos finansierarna och en fin position i Linköping som arena för samverkan mellan näringsliv, akademi och samhälle. Behovet av våra tjänster och erbjudanden är stort och växande som en följd av tech-branschens tillväxt, men också av behovet av digitala lösningar i fler delar av näringslivet.

Vi ser möjligheter till framtida finansiering för att driva vidare vårt arbete med digitalisering. Vi ser möjligheter inom området försvarsinnovation, där behovet förväntas öka under kommande år. I dialog mellan Linköpings kommun och Linköpings universitet diskuteras hur satsningen på scaleups och tillväxtbolag ska drivas vidare efter att Swedish Scaleups avslutas per 2026-09-30. Linköpings kommun har också lagt uppdrag på bolaget kopplat till Klimatneutrala Linköping och testbäddscheckar liksom kopplat till AI och den nyinrättade innovationsfonden.

Nya utlysningar som vi i dag inte ser komma kan snabbt förbättra bolagets möjligheter. En bryggfinansiering från Linköpings kommun under 2026-2027 skulle utgöra en viktig förutsättning för verksamheten att upprätthålla en stabil nivå i väntan på den nya programperioden med start 2028 och skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk stabilitet.

Sammantaget ger ovan beskrivning av läget begränsade förutsättningar för Linköping Science Park att växa eller ens ligga kvar på befintlig nivå med verksamheten utan extra stöd från ägarna.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

1. Målområde Samhälle

Linköping Science Park jobbar inom ramen för kärnprocessen "Öppen innovation och transformation" med flera utvecklingsprojekt som syftar till hållbar utveckling i ett grönt,

socialt och digitalt perspektiv. För kommunens del är det näringslivsdirektören som har funktionsansvar för Linköping Science Park och i bolagets uppdragsavtal framgår att bolaget ska verka för att säkerställa en långsiktig basinfrastruktur för innovation och utveckling som skapar goda förutsättningar för start utveckling och tillväxt inom innovativa och kunskapsintensiva tech-företag i Linköping. Genom ett extra uppdragsavtal har Linköping Science Park även fått uppdraget att medverka i en arbetsgrupp, initierad av fastighetsägarna på Mjärdevi för att förstärka platsutvecklingen i området.

2. Målområde Medborgare

Linköping Science Park bidrar till att möta medborgare främst genom att stötta individer som vill lära sig, applicera och utveckla digitala lösningar och bidra till ett hållbart samhälle. Det sker genom olika insatser och aktiviteter riktade till barn och ungdomar, studenter och yrkesverksamma som behöver ställa om sin kompetens för att möta arbetsgivarnas framtida behov. Ett av bolagets mål är att bidra till att nya arbetstillfällen skapas vilket är en grund för medborgarnas välfärd.

3. Målområde Ekonomi

Bolaget är ett utvecklingsbolag, och för att uppnå bästa möjliga ekonomiska effektivitet krävs ett samspel mellan basfinansiering och extern finansiering i form av projektmedel. Bolaget behöver kartlägga och verka för fler intäktsmöjligheter från näringsliv och strategiska samverkansparter i syfte att öka kapaciteten att kunna ta hem fler strategiska projektmedel för Linköping och regionen.

4. Målområde Verksamhet

Under 2023 arbetades en ny strategi för bolaget fram. Strategin löper till och med 2030 och pekar ut riktningen för verksamheten, bl a i vårt arbete med att hantera komplex affärsutveckling för växande bolag och att säkerställa en ökad adaptation av nya digitala tekniker i näringslivet, i samhället och på individnivå. Strategin pekar även ut riktningen för att bidra till önskad omställning av samhället genom att driva systemisk innovation samt att öka bolagets insatser för att få fler individer att ställa om kompetens och förmågor, men också öka inkluderingen i samhället för att öka tillit och stabilitet, som en viktig förutsättning för innovation. Under 2024 har bolaget påbörjat implementeringen av strategin.

5. Målområde Medarbetare

Linköping Science Park har haft en hög tillväxt i antal medarbetare under de senaste åren. Bolaget har under 2024 konsoliderat och verkat för att säkerställa att den nya organisationen stabiliseras och att de medarbetare som rekryterats fått rätt förutsättningar. Löpande utvecklingsarbete i organisationen sker genom kontinuerlig grupputveckling och verksamhetsutveckling.

Bolaget gör i början av varje år en mätning av NöjdMedarbetarIndex (NMI).

Verksamhetens mål

Det överordnade målet för verksamheten är att bidra till ökad sysselsättning i Linköping. Med de resultat som redovisas ovan, är detta mål mycket väl uppfyllt. Mot bakgrund av tech-branschens kraftiga tillväxt, finns en fortsatt stor efterfrågan på och ett behov av verksamheten, vilket ställer krav på bolaget. Bolagets förmåga att växla upp genom projektfinansiering är och har varit hög men är starkt beroende av tillgången på externa medel att ansöka om, vilket ligger utanför bolagets rådighet. Under kommande planperiod ser bolaget därför stora utmaningar med att upprätthålla befintlig omfattning på verksamheten och tillgodose den efterfrågan och behov som finns för att fortsätta bidra till målet ökad sysselsättning. Detta på grund av minskad tillgång på projektmedel att ansöka om i kombination med minskad medfinansiering i form av regionala utvecklingsmedel (s k 1:1 medel) samt oförändrad basfinansiering vilket för bolaget innebär mindre ekonomiska resurser.

Ekonomiska mål

Bolagets egna kapital kommer att stå oförändrat med anledning av att bolaget ska uppvisa ett nollresultat. Soliditeten förändras beroende på hur mycket som ligger i balansomslutningen, vilket påverkas av omsättning och hur mycket av projektens medel som ligger upparbetade i balansräkningen. Utbetalningar från de olika finansiärerna regleras vid olika tidpunkter då vissa finansiärer utbetalar stöd i förskott och vissa andra långt i efterskott mot redovisade kostnader. Detta påverkar balansomslutningen i olika grad över året. Nyckeltalet om operativt kassaflöde finns inte angivet i bolagets ägardirektiv.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på totalt kapital, %	> 0-2	> 0-2	> 0-2	> 0-2	> 0-2
Soliditet, %	> 15	16	16	16	16

Övriga mål

	Mål	2025	2026	2027	2028
NöjdMedarbetarIndex	> 80 %	> 80 %	> 80 %	> 80 %	> 80 %

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Målet är ett nollresultat för bolaget oavsett omsättning. I tabellen är omsättningen uppdelad i basfinansiering från ägaren och övrig omsättning.

Balansbudget

Eftersom bolaget inte ska generera något resultat ligger justerat eget kapital oförändrat över åren.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	42	41	28	21	15
Varav basfinansiering från ägare	10,2	10,4	10,6	10,8	11
Varav övrig omsättning	31,8	30,6	17,4	9,2	4
Balansomslutning, mnkr	16	16	11	11	6
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	0	0	0	0	0
Årets resultat av justerat eget kapital, %	-	-	-	-	-
Justerat eget kapital, mnkr	2	2	2	2	2
Justerat eget kapital, mht övertvärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-	-	-	-	-
Låneskuld, mnkr	0	0	0	0	0
Antal anställda	23	23	x*	x*	x*

*Antalet anställda i verksamheten kommer att anpassas till bolagets omfattning på verksamhet och uppdraget att leverera en ekonomi i balans.

Det sker en stor minskning i omsättning under 2026 till följd av att fyra av verksamhetens mer omfattande projekt, som löpt över tre år, tar slut. Två av dessa ligger inom ramen för Europeiska Regionalfondsprogrammet (ERUF) och ett inom ramen för Europeiska Socialfonden (ESF), som samtliga löper till slutet av 2027, och som förvaltas av regionerna inom ramen för Östra Mellansverige, ÖMS. Programmen är redan i dag översökta och tillgången till medfinansiering låg, så möjligheten till förlängning av dessa tre projekt ses som begränsad. Bolaget söker andra vägar för att hitta finansiering för att driva relevanta processer vidare. Det fjärde projektet finansieras via Vinnova, och har redan förlängts i en omgång av två år. Om det går att få ytterligare en förlängning är för tidigt att säga.

Den omsättning bolaget redovisar ovan är den som i dag är känd och säkrad. Nya möjligheter kommer längs vägen. Under våren 2025 öppnar Vinnova en större utlysning inom försvarsinnovation. Regeringens ökade fokus på kompetensförsörjning, och inte minst internationell talang, kan öppna för kommande utlysningar. Nyligen släpptes en ny nationell strategi för framtidsteknologier, som med all säkerhet kommer att följas upp med riktade satsningar. Uppdragen från vår ägare Linköpings kommun kopplat till Klimatneutrala Linköping, testbäddscheckar, digitalisering och innovationsfonden kan komma att förlängas efter 2025.

Med stor sannolikhet kommer fler möjligheter, som i dag är okända för oss, uppstå längs vägen. Frågan om medfinansiering kvarstår att lösa. För alla kommande utlysningar som bolaget kan svara upp mot kommer medfinansiering att avgöra för om vi kan ansöka om projekt eller inte.

För att ge ett riktmärke kring snittomsättningen över fem år, så har vi räknat på snittet mellan 2021 och fram till 2025, och då landar det på en omsättning om 36 MSEK per år.

Lån och investeringar

Investeringar

Inga investeringar är aktuella.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	0	0	0	0	0

Låneram 2025

Ingen begärd låneram.

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	0	0	0

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

Linköping Science Park AB gör en samlad bedömning att bolaget uppfyller ägarens direktiv väl.

Som beskrivs ovan har bolagets verksamhet ökat under senare år till följd av en växande målgrupp, ökad efterfrågan på bolagets tjänster samt ökat förtroende från finansiärerna.

Bolaget har varit framgångsrika med att attrahera extern projektfinansiering, som som komplement till bolagets basfinansiering. I takt med att bolaget vuxit har dess riskexponering ökat, då ökad projektfinansiering också gör verksamheten mer sårbar. Situationen förstärks av nya politiska inriktningar för innovationssystemet i kombination med en utmanande ekonomisk situation i samhället. Sammantaget blir det svårt att ha en tydlig uppfattning om budgeten bortom 2026. Det bolaget idag förutser är att en minskad tillgång på projektfinansiering att ansöka om i kombination med minskad regional medfinansiering och en oförändrad basfinansiering, skapar stora utmaningar under planperioden där bolaget signalerar för en konflikt mellan mål och medel.

Bolaget arbetar för att utveckla en långsiktig finansieringsplan genom att undersöka flera alternativa lösningar för att säkra framtida finansiering, inte minst genom kontakter med näringslivet.

Sammantaget ser vi stor potential i att växla upp värdeskapande insatser till godo för Linköping, och hoppas kunna hitta vägar att finansiera upp verksamheten i dialog med ägaren.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Linköping City Airport AB

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag	3
1. Målområde Samhälle	5
2. Målområde Medborgare	5
3. Målområde Ekonomi	5
4. Målområde Verksamhet	5
5. Målområde Medarbetare	5
Verksamhetens mål	6
Ekonomiska mål	6
Övriga mål.....	6
Finansiell flerårsprognos	7
Lån och investeringar.....	7
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	8

Inledning, året som gått

Effekter pga. pandemin och kriget i Ukraina har lett till en kapacitetsbrist hos flygbolagen. Det saknas flygplan, reservdelar och personal. Konsolidering i branschen samt ändrade resmönster drabbar även den svenska inrikestrafiken hårt vilket gör att de regionala flygplatserna befinner sig i en ekonomisk kris. Detta trots att staten har tagit ett beslut om ett breddat driftsstöd vilket kommer gynna samtliga beredskapsflygplatser samt flygplatser med inrikestrafik eller upphandlad trafik.

Linköping City Airport (LCA) är en av få regionala flygplatser i Sverige som nu har återhämtat sig och har en beläggning ombord på flygplanen som ligger på samma höga nivå som tidigare. Det beror på att näringslivet går bra i regionen och flera större aktörer har ökat sitt resande samtidigt som få har ett minskat behov av resor. Ytterst få nya linjer startas idag pga. tidigare nämnda omständigheter men i april startade en ny reguljär linje från Linköping till Helsingfors med LYG. Det är en ny affärsmodell där man flyger två gånger per dag, fem dagar i veckan men endast då det finns bokade resenärer. Man anpassar även flygplansstorleken efter behov. Denna linje har ingen påverkan på bolagets ekonomi men är en god service till regionens näringsliv.

Antalet beredskapsflyg ligger på en hög nivå och fram till och med oktober har 190 st samhällsnyttiga flyg landat varav 160 st. har varit ambulanstransporter. Bolagets har även tagit emot ett ökande antal militära flyg från NATO.

Trots det så är ekonomin en utmaning då fasta kostnader, som LCA inte kan styra över, har ökat i en högre omfattning än intäkterna. Det gäller bl. a avtalet med SAAB som är indexreglerat men även nya regler som leder till högre personalkostnader främst vad gäller ramppersonal. Därför är det nya statliga breddade driftstödet mycket välkommet.

KLM:s NKI visar att LCA även fortsatt ligger i topp vad gäller service och bemötande bland de flygplatser som KLM trafikerar.

Bolagets NMI visar på en fortsatt hög trivsel bland personalen. En personalsatsning har även genomförts under våren då större delen av trafikassistenterna som tidigare har haft en 75 % -tjänst har erbjudits heltid. Detta för att erbjuda en hållbar kompetensförsörjning enligt ägardirektiv.

Arbetet med NIS2 direktivet samt CSRD fortskrider enligt plan.

Grön Flygplats

Projektet Grön Flygplats har övergått i Grön Flygplats 2.0 och LCA är en del även av detta projekt. Man tittar bl. a på förutsättningar för mindre regionala flygplatser att hantera framtidens flyg med olika drivmedel såsom el/vätgas.

Bolagets verksamhet

Bolaget arbetar efter de mål som beslutats i Affärsplanen för 2025.

De strategiska målen är följande:

- Att fokusera på en marknadsstyrd utveckling framför ambitionsstyrd.
- Att fokusera på näringslivets behov av internationella kommunikationer.
- Att vara en Grön flygplats med netto noll % CO2 utsläpp senast 2025.
- Att erbjuda en driftssäker och effektiv flygplatservice samt ett kundbemötande i världsklass.
- Att utveckla flygplatsens roll och funktion i det nationella beredskapssystemet.
- Att vara en attraktiv arbetsgivare med en inkluderande organisation genomsyrd av ledorden stolthet, engagemang, tillit och respekt för varandra.

Målen för 2025–2026 är följande:

- Att stabilisera verksamheten och arbeta för att återgå till samma trafikplan och passagerarantal som före pandemins utbrott.
- Att upprätthålla och utveckla de kontakter och diskussioner med operatörer som påbörjats före pandemins utbrott.
- Att utveckla vårt erbjudande till PPR-flyget för att öka intäktsmöjligheterna.
- Att utveckla flygplatsens roll och funktion i det nationella beredskapssystemet.
-

Målen för 2027–2028 är följande:

- Tre avgångar per dag med KLM till Schiphol under hela säsongen.
- Två-tre avgångar per dag med ny operatör till en internationell hub som erbjuder kompletterade destinationer för resenärerna.
- Att vara en del av det nya nät av destinationer som är möjligt tack vare utvecklingen av fossilfritt flyg.
- Att upprätthålla och utveckla flygplatsens roll och funktion i det nationella beredskapssystemet.

Inriktning och uppdrag

Linköping City Airport AB beskriver härmed hur de kommunövergripande målen ska uppnås inom de kommunövergripande målområdena på ett resurseffektivt sätt.

1.Målområde Samhälle

Bidra till att förbättra företagsklimatet i kommunen genom att säkra en god infrastruktur till och från Linköping samt fortsätta arbetet för en grön omställning inom flyget.

Svara för drift av Linköpings City Airport genom avtal med olika utförare inom ramen för det samverkansavtal som träffats mellan Linköpings kommun och Saab AB.

Använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner.

2. Målområde Medborgare

Ej tillämpligt för bolaget.

3. Målområde Ekonomi

Även om trafiken på Linköping City Airport nu i stort har återgått till normal trafik så är branschen fortfarande drabbade av pandemieffekter och kriget i Ukraina som lett till kapacitetsbrist. Det har lett till att KLM under nov-mars kommer flyga med två avgångar per dag istället för normala 3 under mån-fre. Bolaget gör dock bedömningen att den ekonomiska effekten kommer bli begränsad då KLM kommer försöka sätta in större flygplan när bokningsläget så kräver. Dessutom är januari och februari de månader med minst efterfrågan på flygstolar så där kommer platserna att räcka till ändå.

De fasta kostnaderna fortsätter dock att höjas i högre takt än intäkterna därför är det breddade statliga driftstödet mycket välkommet vilket kommer innebära att bolaget har större möjlighet att kunna hantera oväntade händelser.

4. Målområde Verksamhet

Bolaget, liksom de flesta andra regionala flygplatser, arbetar efter en process som kallas ”Basic Airport”. Det innebär att man som enskild anställd kan utföra ett större antal sysslor i verksamheten. Det gäller främst ramppersonalen. Genom att dela på ramppersonalen med SAAB Airport AB så blir verksamheten effektiv.

Bolaget har gjort en kostnadsanalys jämfört med ett urval andra regionala flygplatser. Analysen visar att bolaget har lägre kostnader per passagerare än flertalet jämförelseflygplatser.

Servicenivån är hög, vilket märks bland annat i KLM:s NKI där bolagets tjänster ligger i topp. Samspelet med näringslivet och större arbetsgivare i regionen är väl utvecklat.

Bolaget har höga ambitioner för att bidra till nettonollutsläpp 2025 och har tagit ytterligare steg under 2024 för att minska verksamhetens miljöpåverkan.

Bolaget bidrar genom detta till målet ”En organisation med hög produktivitet och effektivitet”.

5. Målområde Medarbetare

Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare med en inkluderande organisation genomsyrad av ledorden stolthet, engagemang, tillit och respekt för varandra. Vi arbetar även för en ökad teamkänsla med den personal som är anställd av Coor. För resenärerna och operatörerna (huvudsakligen KLM) som möter personal på flygplatsen spelar det ingen roll vem som är arbetsgivare, tillsammans erbjuds service i världsklass till våra resenärer och övriga aktörer som använder Linköping City Airport. Bolaget bidrar genom sitt arbete till att ”Linköpings kommun (och dess bolag) är en attraktiv arbetsgivare med en hållbar kompetensförsörjning”.

Bolaget har under våren och hösten genomfört en personalsatsning med hänvisning till ägardirektivet om en hållbar kompetensförsörjning. Samtliga anställda på trafikkontoret som tidigare arbetat 75 % har blivit erbjudna en heltidsanställning. Endast ett fåtal personer har valt att tacka nej. Under våren anställdes även en ny grupp av timanställda (företrädesvis studenter på LIU) för att minska sårbarheten vid sjukdom/semester samt minska uttag av övertid. Denna satsning har mottagits mycket väl av de anställda.

Verksamhetens mål

Tack vare det nya breddade statliga stöd som LCA kommer kunna ta del av får bolaget en bättre möjlighet kortsiktigt att kunna hantera oväntade händelser. Samtidigt innebär den indexreglering som sker med en av bolagets högsta kostnader, avtalet med SAAB, att långsiktigt kommer en högre offentlig finansiering krävas eller mer trafikintäkter. Det gäller även övriga kostnader som stiger snabbare än intäkterna. Detta är dock en situation som drabbar alla regionala flygplatser och utredning pågår om högre statligt stöd enligt den senaste flygplatsutredningen.

Ekonomiska mål

Det är bolagets ambition att under perioden uppnå de ekonomiska målen.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på justerat eget kapital, %	> 0–2	0	0	0	0
Soliditet av justerat eget kapital, %	> 5–25	31	32	32	33

Övriga mål

Undersökning av NöjdKundIndex (NKI) och NöjdMedarbetarIndex (NMI) ska genomföras minst vartannat år och kunna mätas och redovisas. Målet är att bolagets resultat av genomförd undersökning ska överstiga branschsnittet.

NKI mäts regelbundet av KLM och presenteras en gång i månaden. LCA ligger i toppskiktet av samtliga flygplatser som KLM trafikerar. NMI genomförs en gång per år och snittet har under de senaste åren legat på 86–93 % vilket är långt över branschgenomsnittet.

Finansiell flerårsprognos

Se kommentar under sammanfattande bedömning.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	92	95	94	95	95
Balansomslutning, mnkr	26	28	27	27	27
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	0	0	0	0	0
Årets resultat av justerat eget kapital, %	0	0	0	0	0
Justerat eget kapital, mnkr	9	9	9	9	9
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-				
Låneskuld, mnkr	0	3,9	3,9	3,9	3,9
Antal anställda	17	17	17	17	17

Lån och investeringar

Investeringar för 2024 avser inköp av en bagagelastare samt renovering av plattan pga. icke godkänd bärighet där flygplanen parkerar. Budget för 2025 avser inköp av två nya flygplanstrappor för att ersätta äldre utrustning. För åren 2026–2028 finns för stunden inget behov av några större investeringar. Om ytterligare trafik tillkommer 2027 kan det komma att förändras.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	1,8	2,1	0,5	0,5	0,5

Låneram 2025

Bolaget ser inget behov nu att ytterligare öka låneramen.

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr		3,9	3,9

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

Linköping City Airport AB kommer under 2025 att uppfylla de kommunala målen (se under respektive mål).

Behovet av flygstolar har under de senaste två åren fortsatt att öka och ligger nu på en stabil hög nivå.

I budget för 2025–2028 har bolaget räknat med att det fortsätter och att ny trafik tillkommer senast 2027 enligt lagd affärsplan.

Ett viktigt mål under 2025-2026 är att utveckla flygplatsens roll och funktion i det nationella beredskapssystemet.

Verksamheten är kostnadseffektiv men intjäningsförmågan är låg och bolaget har med nuvarande driftbidrag och med inflationsbaserade ökningarna i kostnaderna för avtalsbaserade tjänster inte en hållbar ekonomi på längre sikt. Tack vare det nya breddade statliga driftsstödet kommer dock bolaget på kort sikt ha en budget i balans och dessutom ha möjlighet att hantera oväntade händelser. Detta är en problematik som delas med andra regionala flygplatser och utredning pågår om ytterligare ekonomisk förstärkning till flygplatserna enligt de förslag som presenterades i den senaste flygplatsutredningen.

En osäkerhetsfaktor i budgeten är att avtalet mellan Linköpings Kommun och SAAB AB ska omförhandlas inför 2027 vilket kan komma att påverka bolagets ekonomi.

Under Q4 har bolaget enligt plan investerat i en ny bagagelastare samt reparerat ytan på airside där flygplanen parkerar. Bolaget har behov av att byta ut sina två flygplanstrappor som kostat bolaget stora reparationskostnader de senaste åren (30 år gamla). Planen är att upphandling kommer ske under Q1, 2025 med leverans under Q3.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2025 med plan 2026–2028 för kommunens bolag.

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

Innehåll

Innehåll

Inledning, året som gått.....	3
Bolagets verksamhet.....	3
Inriktning och uppdrag	3
1. Målområde Samhälle	3
2. Målområde Medborgare	3
3. Målområde Ekonomi	3
4. Målområde Verksamhet	4
5. Målområde Medarbetare	4
Verksamhetens mål	4
Ekonomiska mål	4
Övriga mål.....	4
Finansiell flerårsprognos	4
Lån och investeringar.....	5
Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	6

Inledning, året som gått

Resecentrum Mark och Exploatering i Linköping AB (ResMex) har under året arbetat tillsammans med MoS och NoT för att identifiera och säkra fastigheter som är av strategiskt intresse för stadsutvecklingen. Just nu pågår dialog om förvärv av åtta stycken fastigheter. Bolaget har också arbetat med förvaltning och kundvård inom det befintliga beståndet. En översyn och sänkning av förvaltningskostnader har genomförts. Uthyrningen har också utökats, vilket har lett till ett förbättrat kassaflöde.

Bolagets verksamhet

ResMex avser det kommande året fortsätta dialogen i syfte att sluta ett antal fastighetsaffärer, främst i närheten av det blivande stationsområdet.

Förvärv planeras även i andra delar av kommunen för att underlätta omlokalisering av företag och stora arbetsgivare.

Inriktning och uppdrag

1. Målområde Samhälle

ResMex arbetar kontinuerligt med en god drift och förvaltning. Syftet är att närområdet kring bolagets fastigheter ska upplevas välskötta och trygga för förbipasserande. ResMex deltar även aktivt i arbetet med omvandling av Stångebro via den exploateringsutredning som pågår i området. Stångebro och området kring det tänkta stationsområdet kommer vara stadens främsta tillväxtområden inom några år.

2. Målområde Medborgare

ResMex syfte främst är att möjliggöra utveckling av staden och stadsmiljöer kopplat till utbyggnaden av Ostlänken. Bolagets bidrag består av att just möjliggöra nya miljöer åt stadens invånare.

3. Målområde Ekonomi

ResMex kommer även under 2025 leverera ett gott ekonomiskt resultat som kommer stärka bolagets soliditet.

När detaljplanen avseende norra Stångebro vinner lagakraft så kommer den sista delen av den så kallade Balder-affären att falla ut. Affären innebär köp av en förutbestämd mängd byggrätter för 123 mnkr. Realisationsresultat och påverkan på det löpande driftnetto är inte upptagen i prognosen eftersom datum för affären är okänt samt att vilka fastigheter som kommer att beröras är oklart i dagsläget.

4. Målområde Verksamhet

ResMex kommer vid årsskiftet 2024/2025 att bli en del av Sankt Kors koncernen. Just nu pågår ett analys- och utvecklingsarbete av bolagets arbetssätt och samarbeten med MoS och NoT samt hur Resmex koncernen skall inordnas ekonomiskt och juridiskt i Sankt Kors koncernen. Budget och flerårsplan redovisas utifrån nuvarande koncernstruktur.

5. Målområde Medarbetare

ResMex har bara en VD inhyrd på 20%. Medarbetaren uppger sig vara tillfreds med sin arbetssituation.

Verksamhetens mål

Bolaget upplever inte att man kommer hamna i någon konfliktsituation av vikt. Planerad rivning av husen, villorna, på Björngatan kommer belasta bolaget med kostnader som inte motsvaras av en värdehöjning av fastigheten.

Ekonomiska mål

Målet för avkastning på eget kapital kommer under perioden överskrida de långsiktiga finansiella målen främst på grund av ett gott uthyrningsläge och låga finansieringskostnader p g a hög räntesäkring. I den långsiktiga bedömningen ingår en risk för räntehöjningar. Bolaget gör inga avskrivningar på sina fastigheter då de behandlas som omsättningsfastigheter. Bolagets soliditet minskar under 2025 kopplat till bolagets planerade förvärv. Dock uppnås målet med god marginal.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2025	2026	2027	2028
Avkastning på eget kapital, %	> 0-2	10	10	9	8
Soliditet, %	> 5-25	19	20	20	20

Övriga mål

Bolaget har inga övriga mål.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Bolagets resultat kommer sannolikt ligga kvar på en bra nivå. En viss ökning kan komma i och med att hyrestrappor når sin topp och att vakanta lokaler hyrs ut.

Balansbudget

Balansbudgeten kommer förändras i takt med att bolaget förvärvar eller avyttrar fastigheter. Bolagets mål är att sälja fastigheter utanför intresseområdet samt förvärva nya enligt bolagets förvärvsstrategi.

Nyckeltal	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Omsättning, mnkr	33,0	38,1	43,7	47	49,7
Balansomslutning, mnkr	582	783	822	861	901
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	13,2	15	16	15	14
Årets resultat av justerat eget kapital, %	10	10	10	9	8
Justerat eget kapital, mnkr	136	148	161	172	183
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	136	148	161	172	183
Låneskuld, mnkr	392	578	602	626	656
Antal anställda	0	0	0	0	0

Lån och investeringar

Investeringar

Bolagets investeringar avser främst fastighetsförvärv. En mindre andel avser reinvesteringar och underhåll. Budgeten nedan utgår från att en del av de pågående förvärvsdialoger som pågår ska falla ut. Varav ett par enskilda fastigheter ligger i spannet 60-100 mnkr.

	Prognos 2024	Budget 2025	2026	2027	2028
Investeringar, mnkr	17	227	39	39	39

Låneram 2025

Låneramen är bedömd utifrån de pågående förvärvsdiskussioner som bolaget bedömer har störst möjlighet att falla väl ut. Samtliga fastigheter ligger inom intresseområdet kopplat till nytt stationsområde.

	Prognos 2024	Ram 2024	Ram 2025
Låneram, mnkr	392	450	600

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

ResMex uppfyller med marginal de uppsatta ekonomiska målen. Samarbetet med MoS och NoT fungerar på ett bra sätt.

De kommande åren kommer bolaget fortsätta ha en stabil ekonomi.

Budget och flerårsplan redovisas utifrån nuvarande koncernstruktur.