

Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget, bokslut samt bolagsstyrningsrapport för 2024

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Sankt Kors Fastighets AB:s verksamhet under 2024 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ärende

Kommunstyrelsen samlar i sin uppsiktsplikt in redovisningar från bolagen om hur de uppfyllt sina uppdrag. Sankt Kors fastighets AB har i bilaga redovisat hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och uppdraget under 2024. I bilaga finns även Sankt Kors Bolagsstyrningsrapport för 2024. Bolagets styrelse och bolagsledning har uppfattningen att Sankt Kors genom sin verksamhet 2024 fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina mål.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2024	2023	2022
Avkastning på eget kapital, %	> 5	6	4	1
Soliditet, %	> 5	18	11	11
NöjdKundIndex	> 79	73	72	71
NöjdMedarbetarIndex	> 85	92	96	93

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip på affärsmässiga villkor tillhandahålla lokaler av en god kvalitet för små och medelstora företag samt tillgodose kommuninvånarnas och besökarnas behov av parkering.

Sankt Kors erbjuder lokaler på en konkurren utsatt marknad med en prissättning som följer marknaden i övrigt. Bolagets ambition är alltid att vara

konkurrensneutrala, affärsmässiga och att komplettera övriga fastighetsägares utbud istället för att konkurrera. Vakansgraden uppgick 2024 till 16,1 procent, 32 företag flyttade in och 29 företag flyttade ut.

Sankt Kors medverkar aktivt i genomförandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik genom samarbete med näringslivs- och tillväxtstaben och systerbolag. En nära samverkan med Region Östergötland tillför ett värdeskapande för Linköpings näringsliv.

Genom en aktiv parkerings- och mobilitetsstrategi bidrar Sankt Kors/Dukaten till en attraktiv och hållbar stad i samverkan med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt andra aktörer inom mobilitetsområdet.

Sankt Kors bedriver en affärsmässig verksamhet med en stark ekonomisk ställning som möjliggör utveckling och investeringar utan ägartillskott. Inom fastighetsutveckling arbetar bolaget både självständigt och i samverkan med forskningen för att skapa miljö- och kretsloppsanpassade lösningar. Fastigheter som bedöms lämpliga och där det finns marknadsintresse avyttras enligt en strategisk försäljningsplan.

Målområde samhälle: Sankt Kors arbetar aktivt för trygghet genom tekniska lösningar och samverkan i kommunens trygghetsnätverk. Bolaget säkerställer rättvisa entreprenadvillkor och strävar efter netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045 genom klimatåtgärder och samarbete i hållbarhetsnätverk. Sankt Kors kompletterar lokalutbudet där marknaden saknar utbud och stödjer företag genom anpassade lokaler. Genom byggnation, förvärv och försäljning av fastigheter bidrar bolaget till kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.

Målområde medborgare: Sankt Kors/Dukaten verkar för hållbar mobilitet genom att genomföra kommunens parkeringsstrategi med fokus på trygghet, tillgänglighet, miljö och jämställdhet. Detta inkluderar etablering av parkeringsanläggningar, utveckling av laddinfrastruktur och tekniska lösningar för smidiga parkeringserbjudanden. Bolaget samordnar byggarbeten med andra kommunala aktörer för att minimera störningar, exempelvis genom projekt som Ebbepark och Störningsfri Stad. Samverkan med civilsamhället sker genom CSR-arbete och samarbeten med organisationer som Röda Korset och Stadsmissionen. För att upprätthålla dialog med allmänheten används kundundersökningar, möten med hyresgäster och innovationslabbar. Sankt Kors deltar även i kommunens arbetsmarknadsinsatser genom praktikplatser samt sommarjobb via upphandlade leverantörer. Bolaget samarbetar också med kommunens 500-satsning och har möjliggjort Drivbänks etablering i Vreta Kluster.

Målområde ekonomi: Sankt Kors bedriver en kostnadseffektiv och affärsmässig verksamhet med en stark ekonomisk ställning som möjliggör utveckling och investeringar utan ägartillskott. Bolaget arbetar aktivt med riskanalys och tillskapar investeringskraft genom planerade försäljningar. Fastighetsinnehavet utvärderas årligen och avyttringar genomförs enligt en försäljningsplan där marknaden tillåter. Bolaget utnyttjar även EU-finansiering för att stödja initiativ inom sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.

Målområde verksamhet: Sankt Kors arbetar förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet och oseriösa aktörer genom krav i upphandling, utbildning, myndighetskontroller och begränsningar av entreprenörsled. Bolaget genomför projektkontroller genom system och rapporter, stickprov på byggarbetsplatser av ID06 och loggar. Bolaget samverkar bland annat med Skatteverket, systerbolag och Byggföretagens nätverk. För att säkerställa transparens och rättvisa i marktilldelningsfrågor och planarbete initieras tidig dialog med kommunen, särskilt genom samarbete med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Detta förstärks i och med förvärvet av systerbolaget ResMex och ett utökat uppdrag.

Målområde medarbetare: Sankt Kors strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom en stark företagskultur, innovationsarbete och kontinuerlig individ- och organisationsutveckling i samarbete med externa parter. Bolaget erbjuder genomarbetade förmåner och har ett starkt fokus på självledarskap, vilket återspeglas i ett högt Trust Index (90–100) i medarbetarundersökningar. Korrekta och fördomsfria rekryteringsprocesser är ett stort fokus.

Sankt Kors utgår från ägarens långsiktiga krav på avkastning och soliditet i sin ekonomiska och verksamhetsmässiga planering. Bolaget ska uppnå verksamhetsmål inom dessa ramar och strävar efter ett långsiktigt resultat på minst 5 % av justerat eget kapital samt en soliditet på minst 10 %. Under investeringsintensiva år 2021–2028 tillåts dock soliditeten tillfälligt vara så låg som 5 %. För 2024 uppnår bolaget de ekonomiska målen.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Sankt Kors Fastighets AB:s verksamhet för 2024 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Sankt Kors Fastighets AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2024, 2025-02-28

Bilaga 1 – Sankt Kors Fastighets AB, Bokslut 2024

Bilaga 2 - Sankt Kors Fastighets AB, Måluppfyllelse 2024

Bilaga 3 - Sankt Kors Fastighets AB, Bolagsstyrningsrapport

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställer gemensamt ägardirektiv och särskilda ägardirektiv för de kommunala bolagen. Ägardirektiven innehåller bland annat Uppdrag samt långsiktiga avkastnings- och soliditetskrav. I gemensamt ägardirektiv anges särskilt att helägt bolag ska ta fram egna styrdokument inom områdena intern kontroll, ekonomi-, social hållbarhet- säkerhet-, miljö-, och personalområdet där kommunens styrdokument är vägledande. Bolagen ska driva sin verksamhet enligt aktiebolagslagen och inom bolagsordningens ram samt med beaktande av ägardirektiven.

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

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Finanschef Sofie Moosberg
Linköpings Stadshus AB
Sankt Kors Fastighets AB