



Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2021

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Sankt Kors Fastighets AB:s verksamhet under 2021 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 2021. I bilaga finns även Sankt kors Bolagsstyrningsrapport för 2021. Bolagets styrelse och bolagsledning har uppfattningen att Sankt Kors genom sin verksamhet 2021 fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina mål. För 2021 har bolaget belastats av stora nedskrivningar i Ebbepark samt intäktsbortfall på grund av pandemin samt lägre uthyrningsgrad i IMA One. Soliditeten för 2021 uppgår till 11 % varvid just det ekonomiska målet uppfylls.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	> 5	neg	-4	5
Soliditet, %	> 5	11	18	22
NöjdKundIndex	> 80	68	75	75
NöjdMedarbetarIndex	> 80	96	96	96

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 konkurrensutsatt 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. Målvärdet för vakansgraden är 15 %, en nivå som möjliggör en flexibilitet att snabbt erbjuda lokaler till nya och växande företag. Totalt uppgår vakansgraden till 8,9 % (8).

Bolaget bidrar aktivt genom samarbetet med Näringsliv och tillväxt och Linköping Science Park, i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik. Bolaget bidrar genom verksamhetsområdet Dukaten parkering till en attraktiv innerstad genom en aktiv parkerings- och mobilitetspolitik, som genomförs i dialog med såväl miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen som andra aktörer inom mobilitetsområdet för att möjliggöra hållbar mobilitet.

Sankt kors bedriver all sin verksamhet på affärsmässiga grunder och har en ekonomisk ställning som normalt medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Bolaget bedriver verksamhet endast inom det geografiska området Linköpings kommun. Bolaget räknar vid sin prissättning med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt.

Årets ekonomiska resultat efter finansiella poster är -247 mnkr (-18), Bolagets omsättning 2021 uppgick till 268 mnkr (244). Det omfattande negativa resultatet för 2021 hänförs dock främst till nedskrivningar om 253 miljoner kronor kopplat till nybyggnation i Ebbepark. Det negativa resultatet uppgår till 93 procent av justerat eget kapital för 2021. Pandemins påverkan på Dukatens verksamheter har inneburit ett betydande intäktsbortfall. Omsättningen ligger trots intäktsbortfallet högre än föregående år. Detta dels på grundökad hyresbeläggning, parkeringsintäkter samt ett driftbidrag för elcykelpoolen.

Årets investeringar uppgick till 336 mnkr (437) och är lägre än budgeterat. Främsta orsaken till detta är framflyttade projekt, hyresgästanpassningar och reviderade projektprognoser i Ebbepark, Vreta Kluster etapp 3, IMA One och Neptunus. Kommunens krav på resultat uppfylls inte under 2021 till följd av nedskrivningar och pandemi, målet ska dock ses som långsiktigt. Kommunens uppsatta mål gällande soliditet har uppfyllts för 2021.

En av de största strategiska frågorna för Sankt Kors under 2021 har berört sista etappen i Ebbepark, kvarteret Labbet. För att försäkra handlingsutrymme till fler investeringar även i andra lägen i Linköping, diskuteras Sankt Kors roll och delaktighet i den fortsatta utvecklingen av området

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Sankt kors fastighets AB:s verksamhet för 2021 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 med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2021, 2022-03-09

Bilaga 1 - Sankt Kors Fastighets AB, Måluppfyllelse 2021

Bilaga 2 - Sankt Kors Fastighets AB, Bokslut 2021

Bilaga 3 - Sankt Kors Fastighets AB, Bolagsstyrningsrapport 2021

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.

För bakgrund till gällande lagstiftning se tjänsteskrivelse ”Linköpings Stadshus AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2021”.

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:
Controller, Karl Hammarström
Linköpings Stadshus AB
Sankt Kors Fastighets AB