



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Linköpings Stadshus

Innehåll

Innehåll

| | |
|--|---|
| Inledning, året som gått..... | 3 |
| Bolagets verksamhet..... | 3 |
| 1. Målområde Samhälle..... | 3 |
| 2. Målområde Medborgare..... | 3 |
| 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 (max en halv sida)

Bolagets verksamhet

Moderbolaget Linköpings Stadshus AB äger samtliga aktier i åtta dotterbolag, 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 och Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB (ResMex) och 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.

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 i kommunen och planerar att under 2024 ta fram en sammanställning över bolagens stöd till idrott och kulturverksamhet. Återrapportering sker i samband med ordinarie uppföljning till KS/KF.

2. Målområde Medborgare

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

Enligt ägardirektivet ska Stadshus 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.

Enligt ägardirektivet ska Stadshus genomföra skattemässiga dispositioner mellan bolagen. Med en samlad koncernredovisningsorganisation, utförd i Linköpings Stadshus regi, kan mer ändamålsenlig verksamhet genomföras genom att processerna (planering, uppföljning, bokslut) optimeras och möjligheterna till affärsmässiga beslut utifrån ett koncerntänk förbättras.

Ytterligare koncentration kan läggas på ränteavdragsbegränsningar samt en effektivare hantering och ökat fokus på koncernsammanställning vilket gynnar koncernen som helhet. Stadshus har tillsammans med PwC utrett frågan om begränsningar kring ränteavdragmöjligheter och tillsammans med bolagen hanteras frågan vid kommande bokslut för att få den mest optimala fördelningen av bolagens resultat.

Enligt Stadshus ägardirektiv ska bolaget aktivt utveckla och medverka till kostnadseffektiva finansieringslösningar inom kommunkoncernen. Utifrån detta gav politiken ett uppdrag till stadshus att analysera fördelar med införande av internbank. Fortsättning på det arbetet fortsätter under 2024.

4. Målområde Verksamhet

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

Enligt ägardirektivet ska Stadshus bland annat medverka till bolagens koncernnytta och helhetssyn, utveckla samordning och samverkan för ett optimalt resursutnyttjande. 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 2023 beslutade kommunfullmäktige om nya ägardirektiv, nya bolagsordningar samt nya företagspolicy. De nya ägardirektiven till bolagen bygger på majoritetens politiska program med mål, uppdrag och inriktningar. I ägardirektivet uttrycks viljeinriktningen genom fem kommunövergripande målområden - samhälle, medborgare, ekonomi, verksamhet och medarbetare. Bolagens rapportering till Stadshus kommer bygga på dessa nya ägardirektiv.

Utifrån kommunens modell för ägarstyrning med självständiga bolag ska bolaget utveckla arbetet för ytterligare ökad samverkan, uppföljning och dialog med bolagen och med kommunkoncernen. Genomförandet av ägardialoger sker nu oftare med de större bolagen och genomförs utifrån specifika fokuspunkter samt uppföljning och dialog kring hur respektive bolag arbetar med sitt kommunala uppdrag.

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. 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 2024 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.

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 225 mnkr för 2024.

För 2024 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 2024 är beräknad till 349 mnkr.

Balansbudget

Det egna kapitalet har ökat under 2023 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.

| Nyckeltal | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------------|----------------|--------|--------|--------|
| Omsättning, mnkr | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 |
| Balansomslutning, mnkr | 16 039 | 15 878 | 15 878 | 15 878 | 15 876 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 30,4 | 82,4 | 77,0 | 75,7 | 74,7 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | 2% | 7% | 6% | 6% | 6% |
| Justerat eget kapital, mnkr | 12 590 | 12 598 | 12 598 | 12 598 | 12 596 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | 12 590 | 12 598 | 12 598 | 12 598 | 12 596 |
| Totala skulder, mnkr | 3 400 | 3 237 | 3 237 | 3 237 | 3 237 |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Lån och investeringar

Investeringar

Inga investeringar är planerade för perioden 2024–2027.

Låneram 2024

Under 2023 har Stadshus återbetalat 5 450 mnkr av bolaget skulder och största delen av återstående vidareutlånas till Sankt kors och ResMex. Om beslut tas att införa internbank under 2024 kommer detta innebära att ResMex och Sankt Kors lånevolym överförs till kommunen. Kvar blir då ca 650 mnkr.

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Låneram, mnkr | 3 400 | 8 600 | 3 400* |

*internbank ej inräknat

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 kommande internbank kommer bolagets balans och resultaträkning förändras 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.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Tekniska verken-koncernen

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

Inledning, året som gått

Tekniska verken-koncernen påverkas mycket av yttre faktorer såsom elpriser, väderförhållanden och olika typer av lagar och regleringar. Marknadspriserna på el har fallit tillbaka kraftigt mot föregående år och även mot budgeterade nivåer. Resultatet har hittills hållits uppe mycket tack vare höga nivåer på elprissäkringar i vår produktion.

Elhandelsverksamheten har tack vare omfattande omstruktureringsarbete kunnat vända de senaste årens negativa resultat och uppvisar nu vinst och betydligt bättre finansiell ställning än både 2021 och 2022. Vattenkraftsvolymer är högre än såväl fg år som budget, medan el från kraftvärme och vindkraft har lägre volymer. Vi ser också att kunders energibesparingar fortsätter, vilket påverkar elnätsvolymer negativt. Alla verksamheter påverkas av ökade kostnader för insatsvaror, inte minst gäller det för produktionskostnaderna för fjärr- och kraftvärme som ökat markant jämfört med föregående år. Osäkerheten i den lämnade resultatprognosen för året är relativt stor och förutsätter bl a att vi kan försvara värden i vår balansräkning och inte tvingas göra några nedskrivningar.

Bolagets leveransförmåga har hittills under året varit mycket god. Den nyligen publicerade Nils Holgersson-undersökningen visar också att avgifterna på våra produkter och tjänster ligger väl till i en nationell jämförelse då vi hamnar på 15:e billigaste plats bland landets kommuner.

Bland våra investeringar kan nämnas att vi under året har färdigställt vår nya vindkraftpark i Frykdalshöjden i Sunne liksom fjärrvärmeackumulatoren i Lambohov, bägge investeringar som ett led i att minska CO₂-påverkan. Beslut har dessutom tagits kring investeringar i en mekanisk sorteringsanläggning för avfall samt utbyggnad av vår biogasproduktion.

Bolagets verksamhet

Tekniska verken-koncernen erbjuder el (såväl produktion, distribution som försäljning), vatten- 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 samhällets infrastruktur, det som behövs idag och i framtiden. Vi bygger världens mest resurseffektiva region.

Dagens leverans av produkter och tjänster sker med stor leveransprecision vilket är viktigt att bevara.

För att bygga morgondagens leverans prioriteras fyra områden där förändring behöver ske och nya förmågor byggas;

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Ökad resurseffektivitet

- Energi och effekt i rätt tid på rätt plats i rätt form
- Datadrivna produkter och tjänster

Dessa områden har identifierats genom en koncerngemensam omvärlds-, närvärlds- och invärldsanalys samt väsentlighetsanalys. Aktiviteter är identifierade per område i strategiska planen och bryts ned och följs upp i tertialvis i styrelsen.

2. Målområde Medborgare

Vi levererar produkter och tjänster till medborgarna inom följande områden:

- Vatten och Avlopp
- Avfall och Återvinning
- Biogas
- Sol, Vind och Vattenkraft
- Fjärrvärme, Fjärrkyla och Avfallsbehandlingstjänster
- Elnät
- Elhandel
- Bredband och IoT

Våra kunder förväntar sig en fortsatt hållbar och stabil leverans men med ett ökande krav på digitalisering och moderna verktyg. Dessa bygger på en datadriven produktion vilket är en omställning som drivs i fokusområdet 'datadrivna produkter och tjänster'. Kundanalys visar att det största och överskuggande önskemålet från samtliga kundsegment är 'enkelhet' i vår leverans.

3. Målområde Ekonomi

Tekniska verken arbetar utifrån ägardirektivets målsättningar kring stabil ekonomisk ställning, prisnivåer under riksgenomsnittet och att dessa bidrar till effektiv energi- och resurshushållning samt att nyttja EU-finansiering där så är möjligt.

4. Målområde Verksamhet

För att leverera enkla och hållbara produkter och tjänster i en framtid där medborgaren kräver digitala och moderna verktyg behöver verksamheten ställas om och förändras, samtidigt som den goda precisionen i leverans måste behållas. En orolig omvärld gör också att säkerhet för samhällskritisk infrastruktur behöver ett högre skydd, både den fysiska och digitala. Aktiviteter planeras och följs upp i våra fokusområden (se Målområde Medborgare), dessa behöver stöttas av arbetsprocesser och organisation som i sin tur behöver utvecklas. Följande områden står i fokus för utveckling

- Att driva och följa upp större projekt kors bolagets produktionsslag, kors affärsområden och dotterbolag
- Att skapa en för alla produktionsslag gemensam IT plattform med tillgängligt data
- Fortsätta implementering av matrisorganisation och affärsområden

5. Målområde Medarbetare

Våra syftesdrivna medarbetare levererar varje dag och bygger samtidigt vår framtid. Att behålla och utveckla våra medarbetare är avgörande, vi skall främst fokusera på att;

- Fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare även inom bristyrken
- Utveckla framtidens goda ledarskap i förändring
- Bibehålla den kompetensnivå vi har i dagens leverans samt bygga den nya kompetens som behövs för vår utveckling

Verksamhetens mål

Tekniska verken lämnar en budget i linje med de mål som finns i ägardirektivet. Vi behöver samtidigt vara lyhörda inför ev. ändrade förutsättningar och vara beredda på att anpassa oss efter dessa.

Ekonomiska mål

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|------|------|------|------|------|
| Avkastning på totalt kapital, % | > 6 | 6,1 | 6,2 | 6,4 | 6,5 |
| Operativt kassaflöde, mnkr | > 0 | -360 | -103 | 20 | 17 |
| Soliditet, % | > 30 | 47 | 48 | 49 | 50 |

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 ägarmål med undantag av operativt kassaflöde, där målet nås framåtriktat, men där ett par historiska år (med tunga vindkraftinvesteringar i kombination med låga elpriser och för oss ogynnsamma väderförhållanden) gör att det blir svårt att nå målet i 10-årsperspektivet.

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 såväl 2023 som 2027 att uppnås.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Resultatprognoserna bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd och vind. Den nu presenterade prognosen 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 liksom höga kostnader för utsläppsrätter. Med en ändrad produktionsmix och betydande elproduktion från förnybar energi kommer påverkan från de yttre faktorerna att öka och resultatet därmed bli mer volatilt. Även räntekostnaderna kommer öka, dock med förskjutning tack vare relativt stor andel lån med fast ränta. Volymtillväxt väntas ske kopplat till tillkommande elproduktion från vind- och solkraft, samt inom biogasområdet. I övriga verksamheter bedöms tillväxten begränsad.

Vi vill också flagga för osäkerheter i lagar och regleringar, inte minst kopplat till elnätverksamheten där förutsättningarna avseende den sk intäktsregleringen ännu inte är satta, varken för innevarande reglerperiod eller för perioden 2024-2027.

I resultatbudgeten ryms satsningar inom såväl säkerhetshöjande åtgärder som digitalisering, allt för att skapa relevanta kunderbudanden 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 | Budget | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 2023 | 2024 | | | |
| Omsättning, mnkr | 9 236 | 8 981 | 9 074 | 9 248 | 9 533 |
| Balansomslutning, mnkr | 15 961 | 16 721 | 17 469 | 18 172 | 18 923 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 1 184 | 870 | 910 | 980 | 1 030 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | 14 | 13 | 12 | 12 | 11 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 7 484 | 7 958 | 8 454 | 8 990 | 9 554 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | - | - | - | - | - |
| Totala räntebärande skulder, mnkr | 2 600 | 3 000 | 3 100 | 3 100 | 3 100 |
| Antal anställda | 1 200 | 1 225 | 1 225 | 1 255 | 1 260 |

Lån och investeringar

Investeringar

| | Prognos | Budget | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|---------|--------|-------|-------|-------|
| | 2023 | 2024 | | | |
| Investeringar, mnkr | 1.739 | 1.828 | 1.707 | 1.711 | 1.782 |

Investeringarna avser koncernens bruttoinvesteringar.

Koncernen är inne i en intensiv investeringsperiod. Detta bl a för att bidra till Linköpings kommuns mål kring CO2-neutralitet, skapa förutsättningar för en modern och säker infrastruktur samt för att uppfylla diverse lagkrav. Som en del i att reducera CO2-utsläppen samt för att öka materialåtervinningen kommer vi uppföra en anläggning för maskinell sortering av avfall. Vi fortsätter dessutom utbyggnaden av fossilfri elproduktion genom ytterligare vindkraft och solenergi. Vi avser också att öka kapaciteten av flytande biogas, detta för att kunna möta efterfrågan och målsättningar på såväl nationell som europeisk nivå

kring produktion av förnybara bränslen. En förstudie har initierats kopplad till lagring och/eller infångning av koldioxid och medel för att genomföra någon typ av investering inom området finns med i planeringen.

Under perioden kommer pågående mätarbyte att slutföras liksom investeringarna kopplade till avloppsrening. Vi avser också att investera i utrustning för att möta en växande reglermarknad där vi ser möjlighet till nya intäcksströmmar. I botten finns också betydande medel för förnyelse och förstärkning av ledningsnät och anläggningar liksom exploatering utifrån kommunens planer.

Låneram 2024

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Låneram, mnkr | 2.800 | 3.700 | 3.700 |

Låneramen innefattar även borgen för sådant som inte är låneskulder, t ex garantier. Låneramen för 2024 baserar sig på lånebehov utifrån lagda planer (och med viss eftersläpning av investeringar från 2023) och det kassaflöde som dessa medför. Hänsyn har också tagits till antagande kring behov av ökat rörelsekapital liksom viss höjd för att spegla osäkerheten i vårt resultat.

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

Tekniska verken arbetar aktivt för att nå ägarens förväntningar enligt lämnat ägardirektiv, men också för att stå starka i en allt mer säkerhetskrävande och föränderlig energibransch. Yttre faktorer, såsom väderförhållanden och elpriser, kommer att få ökad påverkan på bolagets ekonomi. Till detta kommer osäkerhet i form av nya lagkrav. De satsningar som nu genomförs bedöms nödvändiga för att klara kommunens CO2-mål och för att skapa långsiktig lönsamhet 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 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Stångåstaden-koncernen

Innehåll

Innehåll

| | |
|--|---|
| Inledning, året som gått..... | 3 |
| Bolagets verksamhet..... | 4 |
| Inriktning och uppdrag | 5 |
| Verksamhetens mål | 5 |
| Ekonomiska mål | 5 |
| Övriga mål..... | 6 |
| Finansiell flerårsprognos | 6 |
| Lån och investeringar..... | 7 |
| Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren..... | 7 |

Inledning, året som gått

Stångåstaden kommer att leverera ett resultat om ca 252 mkr för 2023. I resultatet ingår engångsposter i form av reavinster och försäkringsersättningar om ca 30 mkr. Det underliggande resultatet om ca 222 mkr är 22 mkr bättre än budget.

Den stora fastighetsförsäljning som genomfördes under 2021 bidrog starkt till att sänka belåningsgraden. Den lägre belåningen är till fördel nu när marknadsräntorna har stuckit i väg. Räntekostnaderna hålls också tillbaka tack vare räntetak och andra räntesäkringar. Stångåstaden har en låg belåningsgrad jämfört med många andra bostadsbolag och klarar räntehöjningarna förhållandevis bra.

Året som gått har också präglats av den höga inflationen som påverkat både drift, underhåll och investeringar.

Bolaget fortsätter att satsa på både nyproduktion av bostäder och renovering av det äldre beståndet. Investeringarna beräknas uppgå till cirka 1 000 mnkr under året och underhållsinsatserna till cirka 345 mnkr. I dagsläget pågår nybyggnation av nästan 900 bostäder enligt nedan:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| • Djurgårdsgatan | 114 |
| • Folkungavallen | 75 |
| • Skäggetorp | 46 |
| • Flamman | 185 |
| • Djurgården | 176 |
| • Ebbepark Labbet, L03-L05 | 192 |
| • <u>Ebbepark Labbet, E10-E20</u> | <u>106</u> |
| • Summa | 894 |

Vid årsskiftet 23/24 förvärvas kvarteret Labbet i Ebbepark av Sankt Kors.

Linkstep har hittills i år hjälpt 43 personer till sysselsättning. Sedan starten vintern 2019 har cirka 260 personer fått någon form av arbete genom Linkstep.

På hållbarhetsområdet så fortsätter vi arbeta för att minska bolagets klimatpåverkan. Vårt stora energisparprogram 25/25, där vi ska spara 25 procent köpt energi till år 2025, löper på enligt plan. Satsningar på vindkraft och solenergi fortsätter under året. Vid årsskiftet 22/23 förvärvades två vindkraftverk i Bixia Gryningsvind AB. Det har under året installerats solpaneler inom befintligt bestånd. Inom social hållbarhet fortsätter stadsdelsutvecklingsarbetet i Skäggetorp, Ryd och Berga. Trygghetsfrågorna har varit mycket i fokus under året.

Bolagets verksamhet

Inflationstakten är den högsta på många decennier och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar som behöver hanteras de kommande åren med kraftigt stigande kostnader. Vi har ett nytt nationellt system för att förhandla hyror som sjesättes till förhandlingarna om 2023 års hyror. Fem parametrar ska beaktas i förhandlingen; KPI, BNP utvecklingen, taxor, kostnadsutveckling för förvaltning och underhåll samt ränteutvecklingen. I förhandlingen tittar man på parametrarnas utveckling innevarande år samt ytterligare två år bakåt. Det gör att effekten av kostnadsutvecklingen som slog till under 2022 nu slår igenom med två tredjedelar i årets förhandling. Det får en utjämnande och mildrande effekt för hyresgästerna men det kan bli ansträngt för många bostadsbolag som inte får täckning för kostnadsökningar. 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.

Ränteläget framåt är svåranalyserat och även om det finns en samsyn på marknaden om att räntorna kommer att vända ner så är det mycket osäkert när inflationstrycket är borta och vändningen kommer. Ränterisken hålls tillbaka tack vare räntetak och andra räntesäkringar. Ett fortsatt högt ränteläge kommer dock få fortsatt påverkan på räntekostnaderna framåt.

Stångåstaden arbetar med hög prioritet för att få fram fler bostäder och har ett uppdrag i ägardirektivet att bygga i jämn takt över konjunkturcykler. Projekten har olika karaktär och ligger i Ryd, Berga, Skäggetorp, City, Vasastaden, Ebbepark, Åbylund, Lambohov och Gottfridsberg. Ett större område förvärvats i Roxtuna för att långsiktigt skapa ett nytt bostadsområde. En mycket stor bostadsproduktion pågår och ambitionen är att färdigställa ca 400 bostäder per år i genomsnitt de kommande åren. Under 2024 är det möjligt att byggstarta ca 275 bostäder enligt uppställningen nedan. Det finns dock en osäkerhet för projekten i Ebbepark, Lasaretsbacken och Gottfridsberg.

Möjliga byggstarter 2024

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| • Folkungavallen, Studentbostäder | 113 |
| • Lasaretsbacken, Studentbostäder | 40 |
| • Ebbepark Labbet | 50 |
| • Gottfridsberg, Omtanken | 35 |
| • <u>Djurgården, trähus</u> | <u>40</u> |
| • Summa | 278 |

Totalt planerar Stångåstaden för att bygga om ca 230 lägenheter under 2024. Några av de större pågående och planerade ombyggnadsprojekten är:

- Stolplyckan
- Knektgatan
- Aspen
- Ryd
- Hejdegården

Därtill kommer ett stort antal mindre underhålls- och ombyggnadsprojekt, badrumsombyggnader och riktade energieffektiviseringsprojekt.

Inriktning och uppdrag

Stångåstadens uppdrag är brett och det framgår också tydligt i bolagets ägardirektiv där uppdraget och syftet med ägandet beskrivs.

Bolagets ska verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda bostäder och kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter.

Ägaren lyfter även fram bostadsbyggande, social hållbarhet, miljö och klimatpåverkan och affärsmässighet som grundpelare i uppdraget.

En ny affärsplan håller på att tas fram där styrelse, ledning och alla medarbetare deltar i arbetet. Det nya ägardirektivet kommer att implementeras i den nya affärsplanen. Beslut om den nya affärsplanen tas av styrelsen under november 2023. Under arbetet med affärsplanen har styrelsen bedömt att Stångåstaden kommer att kunna leverera enligt uppdrag och leverera och uppfylla de mål som satts upp i ägardirektivet.

Verksamhetens mål

Ekonomiska mål

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|---------|------|------|------|------|
| Resultat efter finansiella poster, mnkr | 200-250 | 225 | 225 | 225 | 225 |
| Soliditet, % | > 30 | 53 | 52 | 50 | 48 |
| Soliditet m h t marknadsvärde, % | > 45 | 83 | 83 | 82 | 81 |

Övriga mål

Stångåstaden har ett mycket bra NMI resultat för 2023. Mätningen görs av Great Place To Work och resultatet ligger klart över branschgenomsnittet. NKI och energibesparing för 2023 är inte klart ännu.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Omsättningen ökar på grund av stora investeringar, hyreshöjningar vid ombyggnationer, förvärv av lokaler i Ebbepark samt årliga hyreshöjningar. Vi arbetar kontinuerligt med att hålla driftkostnaderna inklusive administrationskostnaderna så kostnadseffektiva som möjligt. 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. Marknadsräntorna har ökat kraftigt sedan våren 2022. Riksbanken har höjt styrräntan i snabb takt och Stibor90, som är basränta i all vår upplåning, har ökat med över 4 procent på mindre än två år. Ökningen hålls tillbaka tack vare räntetak och andra räntesäkringar. Ett fortsatt högt ränteläge kommer dock få fortsatt påverkan på räntekostnaderna framåt.

Vi räknar inte med antal 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 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------------|----------------|--------|--------|--------|
| Omsättning, mnkr | 1 683 | 1 783 | 1 890 | 1 970 | 2 050 |
| Balansomslutning, mnkr | 11 800 | 12 800 | 13 600 | 14 500 | 15 600 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 252 | 225 | 225 | 225 | 225 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | 3,9 | 3,4 | 3,6 | 3,4 | 3,5 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 6 600 | 6 800 | 7 000 | 7 300 | 7 500 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | 28 800 | 30 200 | 31 100 | 32 500 | 34 100 |
| Totala skulder, mnkr | 4 220 | 5 200 | 5 700 | 6 400 | 7 300 |
| Antal anställda | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |

Lån och investeringar

Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter prognostiseras till cirka 1 000 mnkr för 2023 och planerade investeringar för 2024 beräknas till cirka 1 300 mnkr.

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|-------|-------|-------|
| Investeringar, mnkr | 1 000 | 1 300 | 1 100 | 1 200 | 1 400 |

Låneram 2024

Utöver antagen låneram har en reserv om 200 mnkr adderats.

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Låneram, mnkr | 4 220 | 4 600 | 5 400 |

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

Stångåstadens verksamhet drivs vidare under 2024 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 den kostnadskris som fortfarande råder och 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 2024.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 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 | 6 |
| 3. Målområde Ekonomi | 6 |
| 4. Målområde Verksamhet | 8 |
| 5. Målområde Medarbetare | 8 |
| Verksamhetens mål | 9 |
| Ekonomiska mål | 9 |
| Övriga mål..... | 10 |
| Finansiell flerårsprognos | 10 |
| Lån och investeringar..... | 12 |
| Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren | 13 |

Inledning, året som gått

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

Under 2023 har den globala och nationella ekonomiska utvecklingen påverkats kraftigt av oroligheter i omvärlden. Dock har Lejonfastigheter bedrivit sin verksamhet på samma sätt som tidigare då vi har en stabil kund. Stigande priser för bland annat material och elkostnader påverkar vår verksamhet. Elpriserna ser dock lägre ut nu än då vi gjorde förra årets budget. Fastighetsvärdena i bolaget har sjunkit marginellt tom 31 augusti 2023, på grund av ökade avkastningskrav och höjda driftkostnader. Höjd inflation och våra investeringar har mildrat bolagets sänkta fastighetsvärde. De politiska riskerna i omvärlden kvarstår och marknadsröntorna förväntas ligga på en hög nivå under kommande fyra år.

Den 30 juni 2023 utökade Lejonfastigheter AB sitt fastighetsinnehav genom att förvärva åtta samhällsfastigheter av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), till ett värde om 400 miljoner kronor. Innan förvärvet hyrde och vidareuthyrde Lejonfastigheter dessa fastigheter, och affären anses vara ett bra tillskott till företagets befintliga fastighetsbestånd. De förvärvade fastigheterna, om sammanlagt 13 744 kvadratmeter uthyrningsbar yta, består av bland annat LSS-boenden och vårdboenden, och är belägna i och runt Linköpings stad. Från och med 30 juni 2023 ingår resultatet från dessa åtta fastigheter i vår rapportering. Vi har påbörjat en fusionsprocess och planerar att det nya bolaget ska fusioneras in i Lejonfastigheter AB innan årsskiftet 23/24.

Bolagets verksamhet – nytt

Lejonfastigheter AB redogör härmed för hur bolaget planera bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner utifrån bolagets ägardirektiv.

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 att kommunen står inför stora utmaningar med en hög tillväxt som kräver satsningar på lokaler inom samtliga områden Lejonfastigheter verkar i. 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. I en begynnande recession är det 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 2024 innehåller planen huvudsakligen påbörjade projekt. Totalt har en investeringsvolym på drygt 2 559 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 åtta investeringar över 100 mnkr i vår 4-årsplan.

- Kallerstad Sporthall (multihall), främst 2025 - 26
- Lägerbålet Skarpan, främst 2025 - 26
- Kommunhuset Drottninggatan, främst 2024 - 25
- Kungsbergsplan/Kameleonten, främst 2025 - 27
- Norra Himna, främst 2025 - 27
- Förskolan Älgvägen, främst 2026 - 27
- Slaka skola, främst 2025 - 27
- Vårdboende Harvestad, främst 2024 - 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.

Lejonfastigheter AB 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.

Under 2022 antogs Lejonfastigheters klimatmål i vår affärsplan; att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) med 40 procent till 2030 jämfört med 2019. I samband med detta formulerades ett nytt energimål; minska energianvändningen med 38 procent per kvadratmeter och år till 2030 jämfört med 2015. Utsläppen kopplade till Lejonfastigheters värdekedja är som störst vid produktion av material samt vid energianvändning i drift. Lejonfastigheter redovisar klimatpåverkan enligt GHG-protokollet, för de utsläpp (samtliga växthusgaser) som sker direkt och indirekt av den verksamhet som vi bedriver, scope 1, 2 och 3. Lejonfastigheter har redovisat och vidtagit åtgärder för att minska utsläppen kopplade till tjänsteresor och energi sedan 2011. Under året 2023 har vi tagit fram en Klimatfärdplan som visar på inriktningen, prioriteringarna och de konkreta aktiviteterna som ska hjälpa oss att nå klimatmålet och på så vis bidra till den nödvändiga omställningen mot ett koldioxidfritt och energieffektivt samhälle. Vi arbetar nu med att sätta rutiner och riktlinjer för att genomföra klimatberäkningar i våra projekt och därmed sätta klimatmål för varje nyproducerad byggnad. Vi ser framför oss att klimatfrågan kommer att vara ett viktigt verktyg i vår upphandlingsmodell. Varje tertiäl så redovisar vi tre nyckeltal som en del av vårt övergripande klimatmål, för att få en känsla av hur vårt klimatarbete går. Enligt Lejonfastigheters hållbarhetspolicy ska vi aktivt verka för cirkulära och resurseffektiva materialflöden. Det gör vi bland annat genom vårt arbete med att återbruk byggvaror, där vi målmedvetet (mål om att minska våra utsläpp med 30 ton CO₂) återbrukar produkter från våra två återbrukshubbar; en för byggvaror som förvaras inomhus och en för produkter som

förvaras utomhus. Vi har ett digitalt verktyg som skapar förutsättningar för ett ökat återbruk. Enligt tidigare ledningsbeslut så certifieras allt som Lejonfastigheter bygger enligt Miljöbyggnad Silver. Sedan år 2020 har sex av våra projekt certifierats. Under 2023 har Vreta skola och Vidingsjö skola preliminärt certifierats. I september har Lejonfastigheters projektledare och förvaltare utbildats i den nya Miljöbyggnads standarden 4.0. Vi arbetar med klimatanpassning i enlighet med kommunens klimatanpassningsprogram. Sedan 2020 deltar vi i ett forskningsprojekt ihop med Linköpings universitet med fokus på klimatanpassning. Inom ramen för forskningsprojektet genomfördes en risk- och sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet. Utifrån vår sårbarhetsanalys pågår ett arbete med att tydliggöra åtgärder för de mest sårbara fastigheterna utifrån ett värmeperspektiv samt utifrån ökad nederbörd. Under våren 2023 har vi fokuserat på de mest värmebelastade skolorna, på önskemål från UTB. Vi har genomfört utskick till dessa skolor för att identifiera i vilka klassrum som värmebelastningen upplevs som högst. Därefter har vi monterat takfläktar i två klassrum som en pilot, för att undersöka om det kan vara en lösning för fler klassrum. Arbetet fortsätter med värmebelastning kopplat till äldreboende. Lejonfastigheter deltar i ytterligare ett forskningsprojekt, Bright. Projektets syfte är att bidra till effektiv klimatanpassning genom ny kunskap, optimerade metoder och förbättrade verktyg som kan hjälpa svenska kommuner att anpassa sin bebyggelse till framtida värmeböljor. Vi gick med i projektet under året och som ett led i detta har temperaturgivare monterats på ett flertal av våra fastigheter. Projektet pågår till november 2025.

Vi har en strukturerad systemförvaltning och genomför utbildningar i IT-säkerhet för våra medarbetare. Vi har en etablerad rutin för godkännande av ny IT-tjänst och genomför konsekvensbedömningar ur ett informationssäkerhetsperspektiv för alla våra system. Vi har funktioner i Microsoft Defender för att bl.a. säkerställa säkerhet i vår mailtrafik samt använder oss av MFA (Multifaktorautentisering). Vi håller på att ta fram en riskanalys tillsammans med vår leverantör Advania, för att identifiera våra största risker och sedan fokusera på dessa. Lejonfastigheter har förstärkt sin organisation med två säkerhetssamordnare som arbetar tätt ihop med kommunen och dess säkerhetssamordnare. I deras uppdrag ligger att både hantera säkerhetsläget här och nu samt arbeta proaktivt (för framtiden).

Vi gör en årlig uppföljning på alla våra samarbetsavtal med idrottsföreningar i staden för att kontrollera att vi genomför jämställda samarbeten. Av de 13 föreningar som vi samarbetade med under 2022 fördelades våra resurser på 3 659 barn totalt, varav 50,4% var tjejer och 49,6 % var killar.

Vårt mål är att 5 % av Lejonfastigheters elanvändning ska komma från förnyelsebar energi år 2025. Vi arbetar fortsatt med utbyggnad av solcellsanläggningar med fokus på ekonomisk lönsamhet. Anläggningar som kommer att tas i drift under år 2023 är Vreta kloster och Vidingsjöskolan. Prognosen är att med de planerade anläggningarna för år 2024 har vi uppnått cirka 75 % av målet. Det innebär att vi har lite kvar att göra under 2025 för att uppnå målet. Vid nyproduktion utreder vi alltid möjligheten till solceller med grundtanken att sådana ska vara en naturlig del av energisystemet i fastigheten. När det gäller solcellsinstallationer på befintliga fastigheter pågår det ett löpande arbete med utredning av lämpliga objekt. År 2022 producerade våra anläggningar 587, 6 MWh.

2. Målområde Medborgare

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

Vi har tagit fram en handbok för pedagogiska utemiljöer, som beskriver kreativa och pedagogiska utemiljöer som också kan användas för hantering av ökade mängder dagvatten. I övrigt arbetar vi tillsammans med kund för att ta fram funktionsbeskrivningar som ligger till grund för hur vi utformar pedagogiska inom- och utomhusmiljöer. Ett fokusområde under 2024 kommer att vara våra omsorgslokaler.

Lejonfastigheter för en tät dialog med Kultur- och fritidsförvaltningen för att möta deras lokalbehov. Lejonfastigheters utökade uppdrag bidrar till att få en bättre bild av lokalbehovet. Tillsammans med kommunen effektiviserar vi processen för att skapa förutsättningar för överblick och en helhetsbild över hyreslediga lokaler, tillgängliga byggrätter samt anpassningsbara lokaler.

Vi verkar för en ökad tillgänglighet i nybyggnation och anpassningar/ombyggnationer i dialog med berörd verksamhet. Tillgänglighetsdatabasen uppdateras kontinuerligt på kommunen.

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.

Vi genomför lokalforum online. Forumets syfte är att informera vår kunds verksamheter om frågor som rör lokaler. Forumen spelas in och ger också verksamhetschefer mfl möjlighet att ställa frågor direkt till oss på Lejonfastigheter.

Vi erbjuder 18 sommarjobb varje år till ungdomar i samarbete med våra driftleverantörer. Vi samarbetar med Linköpings kommun med att erbjuda praktikplatser för högstadiel elever. Vi har även inlett ett samarbete med Stadsmissionen för hjälp med läxhjälp och arbetsmarknadsinsatser.

Vi arbetar med Trygghetspunkter samt bidrar i SMS (Samverkan mot Segregation) gruppen, vi har ett engagemang i fastighetsägareföreningarna Skäggetorp och Berga, samt samverkar genom samverkansavtal.

3. Målområde Ekonomi

Målområde ekonomi beskriver vad bolaget ska uppnå för en stabil och god 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, byggtreprenad, anslutningar av media samt administrativa kostnader som exempelvis detaljplan och bygglov.

Byggtreprenaderna 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 %.

Möjlighet att söka EU finansiering för klimatanpassningsåtgärder kommer att utredas under 2024.

4. Målområde Verksamhet

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

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. Vi tredjepartsreviderar ca 10 leverantörer per år. Sedan 2021 gick Lejonfastigheter med i Rättvist Byggande som är en arbetsmodell för att förebygga och motverka arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt. Organisationen arbetar med medlemmars byggprojekt för att säkerställa att de inte ska finansiera kriminella upplägg men även för att värna om de individer och företag som arbetar på våra byggen. Rättvist byggande erbjuder en kravmodell för upphandlingar som vi implementerade i relevanta investeringsprojekt och ramavtal under 2022. Vi genomförde två oannonserade arbetsplatskontroller genom Rättvist Byggande. Den ena arbetsplatskontrollen genomfördes på projektet Nya Vasahallen som Lejonfastigheter bygger i egen regi och den andra på projektet Tinnerbäcksbadet där vi har rollen som byggherreombud på uppdrag av Linköpings kommun. Under 2023 används kravmodellen för rättvist byggande i följande projekt; Blästa, Vidingsjö, renovering av Drottninggatan 45, ombyggnation och nybyggnation av Rosendalsskolan. Vi har även använt kravmodellen i alla upphandlade ramavtal under året.

Vi har skaffat en licens till det digitala verktyget ID06 Bolagsdeklarationen som stödjer oss i att bland annat kontrollera både svenska och internationella leverantörers finansiella ställning, legitimation och närvarokontroller, samt arbetsgivaravgifter. Syftet med den legitimationsplikt och närvaroregistrering som följer av ID06 är att försvåra svartarbete och annan ekonomisk brottslighet och därmed stärka den sunda konkurrensen.

5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas.

Vi arbetar med Great Place To work och jobbar med medarbetarundersökning och kulturinventering. Därifrån sker analys, resultat och fortsatta åtgärder. MMI är vårt måltal här.

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.

Verksamhetens mål

Beskriv om bolaget under kommande planperiod upplever att de kommer påverkas av konflikten mellan mål och medel där medlen ska gälla. Vilket innebär att tillgången till ekonomiska och andra resurser sätter gränser för måluppfyllelsen och därmed verksamhetens omfattning.

Ekonomiska mål

Kommentera om nyckeltalen kommer att uppnås under budgetperioden 2024–2027. Skriv in de nyckeltal som gäller för bolaget om de avviker från de i mallen angivna nyckeltalen

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 | Ägarnas Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Avkastning på eget kapital, % | > 5 | 5,0 | 6,0 | 9,0 | 11,2 |
| Soliditet, % | > 12 | 16 | 16 | 15 | 15 |
| Soliditet mht marknadsvärde, % | > 25 | 50 | 51 | 53 | 55 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | > 2,0 | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 2,8 |

Övriga mål

Beskriv om bolaget har övriga mål att uppfylla såsom NKI, NMI eller Energibesparing.

| Långsiktiga övriga mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|--|---|---|---|
| Energianvändning (kWh/m²) ** | -2,0 % årligen | -2,5 % årligen Jämfört med föregående år | -2,5 % årligen Jämfört med föregående år | -2,5 % årligen Jämfört med föregående år | -2,5 % årligen Jämfört med föregående år |
| Netto-noll växthusgasutsläpp (CO₂e) | Netto-noll växthusgas- utsläpp 2045 | Minska klimat- påverkan från hela värde- kedjan med 40 % till 2030 jämfört med 2019 | Minska klimat- påverkan från hela värdekedjan med 40 % till 2030 jämfört med 2019 | Minska klimat- påverkan från hela värdekedjan med 40 % till 2030 jämfört med 2019 | Minska klimat- påverkan från hela värdekedjan med 40 % till 2030 jämfört med 2019 |
| NKI (Avtalskund och verksamhetskund) | > Branschsnittet | 75 | 75 | 75 | 75 |
| MMI | > Branschsnittet | 82 | 82 | 82 | 82 |

**målet gäller Lejonfastigheters egenägda fastigheter

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Kommenterar och analysera resultatbudget för åren 2024–2027

Hysesintäkterna på de egenägda fastigheterna förväntas stiga med 6,5 %, utifrån KPI 1980 (jämfört med 9 % i förra budgeten) för 2024. Detta motsvarar ca 79 mnkr högre hyror än i den förra budgeten, varav de förvärvade fastigheterna står för 24 mnkr. Budgeten är beräknad utifrån KPI 1980, som publicerades i oktober 2023. Detta antagande är en stor osäkerhet och de hyresökningar som verkställs i januari 2024 kommer att utgå från KPI 1980 som publiceras i mitten av november 2023. Hysesintäkterna förväntas stiga 3 % 2025, 2 % 2026 och 2 % 2027. Dessutom tillkommer ökning av hyror kopplade till nya investeringar. Därutöver tillkommer hyresintäkter, med motsvarande kostnader, kopplade till de inhyrda fastigheterna med knappt 405 mnkr (2024) 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 Lejonfastigheter 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. Nivåerna är fortsatt höga, trots en minskning av underhåll för att nå ägarens avkastningskrav.

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

Resultat efter finansiella poster kommer under perioden ligga mellan 53 och 132 mnkr per år.

Balansbudget

Kommentera och analysera förändringar i balansbudgeten för åren 2024–2027

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

| Nyckeltal | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------------|----------------|-------|-------|-------|
| Omsättning, mnkr | 1 338 | 1 401 | 1 427 | 1 489 | 1 566 |
| Balansomslutning, mnkr | 6 154 | 6 535 | 6 980 | 7 390 | 7 723 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 59 | 53 | 66 | 100 | 132 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | 5,5 | 5,0 | 6,0 | 9,0 | 11,2 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 1 068 | 1 076 | 1 094 | 1 140 | 1 211 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | 5 271 | 5 224 | 5 242 | 5 288 | 5 358 |
| Totala finansiella skulder, mnkr | 4 300 | 4 600 | 5 000 | 5 400 | 5 700 |
| Antal anställda | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |

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 drygt 2 600 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 2025 med 226 mnkr och 2026 med 220 mnkr.

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|------|------|------|
| Investeringar, mnkr | 532 | 626 | 693 | 655 | 584 |

Låneram 2024

För att utöver antagen investeringsvolym även inrymma den osäkerhet som finns i prognostiserad volym bör lånelimiten för 2024 upp gå till 4 800 mnkr inklusive en extra reserv om 200 mnkr. Med en beräknad utestående volym om 4 300 mnkr vid utgången av 2023 uppgår de externa skulderna, lånelimiten, till 4 626 mnkr under 2024.

Antalen snittränta bedöms mellan 3,38 % - 3,55 för 2024 - 2027.

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Låneram, mnkr | 4 300 | 4 400 | 4 800 |

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

Lejonfastigheter AB gör en samlad bedömning för hur bolaget uppfyller uppdraget samt de ekonomiskt uppsatta målen de kommande åren (max en halv sida)

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.

Under 2023 har Lejonfastigheter nytt ägardirektiv att förhålla oss till och följas upp mot. Vi har påbörjat arbetet med att göra erforderliga justeringar av våra mål och insatser kopplat till de nya ägardirektiven.



2023-11-07

Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Sankt Kors Fastighets AB

Innehåll

Innehåll

| | |
|---|----|
| Inledning, året som gått | 3 |
| Bolagets verksamhet..... | 4 |
| Inriktning och uppdrag | 5 |
| 1. Målområde Samhälle | 5 |
| 2. Målområde Medborgare | 7 |
| 3. Målområde Ekonomi | 8 |
| 4. Målområde Verksamhet | 8 |
| 5. Målområde Medarbetare | 9 |
| Verksamhetens mål | 10 |
| Ekonomiska mål | 10 |
| Övriga mål | 10 |
| Finansiell flerårsprognos | 11 |
| Lån och investeringar | 12 |
| Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren | 12 |

Inledning, året som gått

Sankt Kors redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått.

Fastighet

Sankt Kors sista nybyggnation i Ebbepark, "Roligheten", är färdigställd och avvaktar en hyresgäst för slutlig anpassning. Trähuset "Magasinet" är uthyrt med ca 40% och lämpar sig för mindre bolag. "Norra Fabriken" har en våning av fem kvar att belägga. Här kommer två större organisationer att flytta in under 2024. Beläggningen följer i stort prognos för året men inflytt och därmed intäkter infaller senare. Etapp Labbet avyttras till Stångåstaden och överlämnas i slutet av året.

Det har generellt varit högre vakans i kontorshotell under 2023 med någon förbättring under senhösten. Stöttning till ett par hyresgäster har för året inneburit en lägre intäktsström.

Hyresavtal är tecknat för en större yta i IMA One. Tillsammans med kommun och förvaltningar samt SAAB och Linköping City Airport utreddes en stor företagsetablering i Cavok District. Utveckling vidare i Cavok är beroende av tydliggörande av mark i och omkring området. Flera konkreta utredningar pågår dock vilket är positivt för framtiden.

En försäljning av Gjuteriet 2 genomfördes tidig höst med överlämning i januari 2024.

Koncernen välkomnade en ny styrelse i maj och starten har varit mycket positiv. Medarbetarundersökning genom Great Place to Work ger Sankt Kors en topp 10-plats i Sverige för små företag. Sankt Kors har genomfört en verksamhetsförändring inom Sankt Kors konferens och cowork. En ny verksamhetsutvecklare påbörjade sitt uppdrag i januari. Delar av koncernen har påbörjat ett arbete för att utreda gemensamma lokaler.

Koncernen arbetar gemensamt med en förtydligad hållbarhetsstrategi samt genomför ett klimatanpassningsarbete.

Intäkter för året når inte upp till budgeterade. Planerad icke realiserad beläggningstakt samt fortsatt förändrade beteenden inom Dukatens verksamhet har störst påverkan. En mindre reavinst tillkommer efter överlämningen av Labbet till Stångåstaden.

Drift och underhåll ligger på en lägre nivå än budgeterat medan arrendekostnader för parkering har ökat. Övriga kostnader i paritet med budget. Kapitalkostnader ligger lägre än budgeterat vilket slår igenom i det prognosticerade resultatet.

Mobilitet

Mobilitetshubben Neptunus driftsattes i början av året. Dialog fortgår med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gällande andra parkeringsprojekt. Beslut är fattat om initial markparkering i Djurgården. Ett mindre parkeringsdäck har diskuterats i Ekholmen men är för närvarande osäker. LinPark 2.0 driftsattes i februari liksom SMS-betalning. LinPark har nu cirka 130 000 registrerade användare. Koncernens förhållningssätt till och hantering av infrastruktur för elbilsaddning har fastställts i en policy.

Förseningarna på Folkungavallen innebär lägre intäkter från både hyresgäst samt parkörer i Neptunus. Med hänsyn till den differens som finns mellan parkeringsavgifter på gatumark jämfört med parkeringsanläggningar finns det ytterligare en potential om ökade intäkter i Dukatens verksamhet.

Rekruteringsprocess för tre nya parkeringsövervakare är slutförd. Två medarbetare inom teknisk service i Dukat har påbörjat sina uppdrag.

Tillväxtfrämjande/innovation

Organisationen har hälsat välkommen till en ny klusterledare för nätverket Innovative Materials Arena (IMA). East Sweden Game (ESG) deltar i ett europeiskt projekt och har på så sätt kunnat säkra viss extern finansiering. Bolag från ESG har flyttat över till hus Spektrum i Ebbepark.

Samverkan med Cleantech Östergötland (CTÖ) har bland annat renderat i ett flaggskeppsprojekt, Cirkulär kraftsamling i Östergötland, där Vreta Kluster och IMA deltar.

Vreta Kluster genomför en verksamhetsförändring för att matcha kompetens mot sina uppdrag. Samverkan med LiU och LiSP sker bland annat genom det stora Vinnovainiativet Agtech 2030.

Bolagets verksamhet

Sankt Kors redogör härmed för hur bolaget planerar att bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner utifrån bolagets ägardirektiv.

Koncernen har kortsiktigt fokus på försäljningar och överlämningar liksom fortsatt proaktivt arbete med beläggning av fastigheterna. 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. Samverkan med systerbolag, kommun och förvaltningar är avgörande i dessa frågor.

Ökade tekniska installationer i byggnader, verksamheter och kunderbjudanden skapar ökad komplexitet och därmed också andra behovet av kompetens. Även här behöver koncernen göra strategiska vägval. Koncernens klustermiljöer och innovationsprojekt ger god input till detta utvecklingsbehov.

Externa förseningar inom byggprojekt påverkar koncernens intäktsflöden, både ur ett fastighets- samt parkeringsperspektiv. Bolaget är starkt beroende av nivåerna på kapitalkostnader vilket skapar en viss osäkerhet i framtida bedömningar.

Fastighet

Ett aktivt hyresbeläggningsarbete krävs för att få utväxling på beslutade planer och prognoser. De driftnetton som försvinner då Labbet och Gjuteriet 2 sålts, skapar sårbarhet innan nya lokaler hyrs ut.

Med ökad kapitalisering ges dock möjligheter till investeringar framgent. Sankt Kors kommer att bidra till fortsatt utveckling av Cavok genom att attrahera företag till området och samverka aktivt med kommunens förvaltningar. I slutet av perioden planeras nästa steg för etapp 3 i Vreta Kluster. Bolagets bidrag till insatser kopplade till Ostlänkens etablering är också aktuella att närma sig mer konkret.

Hållbarhetsstrategi med uttalade mål, klimatanpassningsplan samt rustning inför kommande ökade krav inom hållbarhets- och klimatredovisningar är ytterligare väsentliga områden för bolaget.

Mobilitet

Nya funktioner i appen LinPark tillkommer, laddlösningar samt elektrifiering är angelägna områden att jobba vidare med inom Dukatens verksamhet kommande år. Etablering av mobilitetshubbar i Djurgården och Mjärdevi är högst troliga under senare delen av perioden.

Tillväxtfrämjande/innovation

Med bolagets grund i platsutveckling och tillskapandet av mötesplatser, är möjliggörande av tillväxtskapande verksamheter viktig. East Sweden Game har erhållit ökad extern

finansiering genom ett europeiskt projekt. Målet är ökad extern finansiering för bibehållen och utvecklad relevans.

Materialklustret Innovative Materials Arena finns på IMA One och fortsätter sin utveckling mot en mogen organisation.

Dotterbolaget Vreta Kluster AB har en stark roll i uppdraget från Region Östergötland gällande livsmedelsstrategin men även deltagandet i Vinnovainitiativet Agtech 2030.

Fortsatt samverkan sker med den ekonomiska föreningen Cleantech Östergötland som skapar relevanta kopplingar till bland annat bygg- och fastighetsbranschens utmaningar och på så sätt bidrar till ökad kompetens i bolaget.

Sankt Kors driver för närvarande konferens och möten i Spektrum i Ebbepark. Detta är ett bidrag till att besjåla Ebbepark. Testbädd Ebbepark, som Sankt Kors driver tillsammans med Lejonfastigheter och Stångåstaden, har ett fortsatt starkt fokus.

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.

Sankt Kors 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.

Exempel från bolagets verksamhet i punktform i [blåmarkerad](#) text.

Ökad trygghet och minskad segregation

Ägardirektiv

- Vara en aktiv del i kommunens trygghetsarbete och använda trygghetsskapande teknik särskilt i och i närheten av sitt egna fastighetsbestånd, [o Kameror i parkeringsanläggningar, personskydd för parkeringsövervakare, yttre skötsel, belysning, deltagande i kommunens trygghetsnätverk.](#)
- Arbeta aktivt för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i entreprenader.
 - o [Samverkan med systerbolag, kravställning på utbildningsinsatser och max antal entreprenörsled i upphandlingar, stickprov av tidrapporter och fakturor hos entreprenörer, systemkontroller, ID06-kontroller, Nätverk.](#)

En ledande kommun i miljö- och klimatarbete

Ägardirektiv

- Använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner, [o Deltagande i nätverk såsom Viable Cities, Klimatneutrala Linköping, Linköpingsinitiativet, Östergötland bygger klimatneutralt. Aktiviteter redovisas i handlingsplaner för klimat, solex, energi med flera. Prio där störst avtryck görs: energi, avfall, material och transporter.](#)

- Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.
 - [Ingår i basen för kärnverksamheten. Tydliggörs i handlingsplaner men även kommande hållbarhetsstrategi.](#)

Ett växande Linköping med ett starkt näringsliv och fler i jobb

Ägardirektiv

- På konkurrensneutrala och affärsmässiga villkor komplettera det utbud av lokaler som privata fastighetsägare tillhandahåller och medverka till att tillhandahålla lokaler och tjänster på konkurrenskraftiga villkor, till god kvalitet och med hög leveranssäkerhet, ◦ [Grunduppdraget. Våga gå in i tidiga skeden, ny geografi, olika branscher och där marknaden inte är mogen.](#)
- I första hand tillhandahålla lokaler för nya företag, för avknoppningar och för företag i förändring, ◦ [Grunduppdraget. Bygga för morgondagens företag. Historiskt fokus på små och medelstora företag, nu även större. Kunna följa företag på deras resa och anpassa erbjudandet och portföljen därefter.](#)
- Vara nytänkande och aktivt medverka i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik, genom ny- om och tillbyggnad, förvärv och försäljning av fastigheter, ◦ [Grunduppdraget. Möjliggörare för tillväxt.](#)
- Vara aktiv som mark- och fastighetsägare i området runt Linköpings flygplats och CAV:OK District för att underlätta omvandlingen till ett attraktivt område för kommunikation, flyg-, rymd, och materialrelaterade verksamheter samt morgondagens produktionsmiljöer, ◦ [Sankt Kors är platsutvecklare, katalysator och visionsdrivare. Nära samverkan med Näringsliv och tillväxt, mark- och exploatering samt miljö- och samhällsbyggnad.](#)
- Genom samverkan kring utveckling av Ebbepark, Vreta Kluster, Linköping Science Park, Cleantech Park samt övriga klustermiljöer främja företagande och nya idéer inom utvalda områden och inom Region Östergötlands identifierade styrkeområden,
 - [Samverkan i konkreta projekt, skapande av organisation för uppdragen samt deltagande i innovationsstödssystemet i Östergötland.](#)

Ett Linköping med rikt kultur-, fritids-, och idrottsliv

Ägardirektiv

- Vid nybyggnad av byggnader för kommunal verksamhet avsätta en procent av byggnadskostnaden för konstnärlig gestaltning i investeringskalkylen. Som nybyggnad räknas i detta sammanhang även tillbyggnader och sådana ombyggnader som föranleds av ändrad användning. De avsatta medlen för konstnärlig utsmyckning av byggnader där kommunen är hyresgäst ska ställas till kultur- och fritidsnämndens förfogande, ◦ [OBS, avser där kommunen är hyresgäst vilket Sankt Kors sällan har. Med historiskt lång och god samverkan med bland annat Linköping offentlig konst \(LOOK\) har dock Sankt Kors i princip alltid gjort konststatsningar i fastigheterna.](#)
- Säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten sett till stöd och tillgänglighet. All kommunal sponsring inom Linköpings kommun och kommunala bolag ska ske jämställt.
 - [Koncernens sponsring har fokus på civilsamhället. Dukaten har viss samverkan med idrott och då LFC damer och fotbollslag som lyfter personer med särskilda behov.](#)

2. Målområde Medborgare

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

Välfärdstjänster med hög kvalitet, tillgänglighet och individen i centrum

Ägardirektiv

- Verka för hållbar mobilitet i samverkan med andra aktörer samt genomföra kommunens parkeringsstrategi med särskild hänsyn till trygghet, tillgänglighet, miljö och jämställdhet, [Sankt Kors/Dukatens grunduppdrag. Etablering av olika former av anläggningar, utveckla laddinfrastruktur, utöva parking management på lämpligaste sätt för god tillgänglighet samt utveckla tekniska lösningar för enkla och robusta erbjudanden till Linköpings invånare.](#)
- Samordna byggarbeten med andra kommunala aktörer med målet att minska störningarna hos Linköpingsborna och det lokala näringslivet, [Ebbeparkprojektet är ett gott exempel, deltagande i Störningsfri Stad, samverkan med kommunikationsfunktioner i kommunen liksom systerbolag. Framtidens Stadskärna viktig framgent.](#)
- Stödja och utveckla samarbetet med civilsamhället, [Genom väl utvecklat CSR-arbete och samverkan/sponsring. Röda Korset \(språkluncher\) och Stadsmissionen är ett par exempel.](#)
- Skapa förutsättningar för återkommande dialog med allmänheten utifrån bolagets förutsättningar.
 - [Ständig dialog med allmänheten i Dukatens verksamheter med bra kanaler, kundundersökningar, regelbundna möten med hyresgäster. Innovationlabb och aktiviteter i miljöerna.](#)

Stark gemenskap och människor i arbete

Ägardirektiv

- 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.
 - [Krav i upphandlingar av entreprenörer, sommarjobb via upphandlade leverantörer \(uteskötsel och städ\), Sankt Kors tar emot praktikanter, studentmedarbetare, personer i behov av arbetsträning. Sankt Kors möjliggjorde Drivbänks etablering i Vreta Kluster.](#)

3. Målområde Ekonomi

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

Kostnadseffektiv verksamhet & Hållbar ekonomi för att värna kärnverksamheten *Ägardirektiv*

- Ha en kostnadseffektiv verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott, [Bolaget arbetar aktivt med riskanalys och tillskapar investeringskraft genom planerade försäljningar.](#)

- Regelbundet utvärdera fastighetsinnehavet och avyttra fastigheter inom områden där marknaden tillåter, [o Värdering genomförs en gång per år. Avyttringar enligt försäljningsplan.](#)
- Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.
 - [o Sker inom klimat- och miljö, laddinfrastruktur, social hållbarhet, testbädd Ebbepark, och samtliga innovations/utvecklingsmiljöer.](#)

4. Målområde Verksamhet

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

Effektiv organisation med goda resultat & Hållbar verksamhetsutveckling

Ågardirektiv

- Skapa en organisation som arbetar förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet/oseriösa aktörer. Kännbara konsekvenser ska följa för företag som ägnar sig åt lagöverträdelse och fusk. De ska också uteslutas från kommunala upphandlingar, [o Krav i upphandling – utbildning, myndighetskontroller, begränsade antal entreprenörsled.](#)
 - [o Projektkontroller – ekonomiskt genom system och rapporter, stickprov på byggarbetsplatser av ID06 och loggar.](#)
 - [o Samverkan – skatteverket, systerbolag, Byggföretagens nätverk och övergripande arbete.](#)
- Initiera tidig dialog med kommunen för att säkerställa transparens och likställighet i marktilldelningsfrågor och planarbete, [o Dialoger på flera nivåer med Miljö- och samhällsbyggnad.](#) Där det är relevant siktar bolaget på att vara med tidigt i processer och projekt för kunskapsdelning och snabb framdrift.
- Samverka i arbetet med utvecklingsmiljöer inom Linköpings kommun tillsammans med Linköping Science Park, övriga bolagskoncernen samt kommunens förvaltningar.
 - [o Sankt Kors har skapat flertalet fysiska miljöer. Samverkan \(exvis genom olika projekt\) är avgörande för största nytta och utveckling. Likaså för Sankt Kors fortsatta satsningar och utvecklingen av Linköping i stort.](#)

5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas.

Attraktiv arbetsgivare & Hållbar kompetensförsörjning

Ågardirektiv

- Vara en attraktiv arbetsgivare, [o Bolaget har en stark företagskultur och innovationsarbete.](#) Individ- och organisationsutveckling löpande varje år tillsammans med extern part, genomarbetade förmåner, fokus på självledarskap. "Trust Index" (mått i medarbetarundersökning) som ger uttryck för motivation och tillit i organisationen ligger mellan 90-100.
- Skapa en hållbar kompetensförsörjning.
 - [o Förutom ovan ett stort fokus på korrekta och fördomsfria rekryteringsprocesser.](#)

Verksamhetens mål

Beskriv om bolaget under kommande planperiod upplever att de kommer påverkas av konflikten mellan mål och medel där medlen ska gälla. Vilket innebär att tillgången till ekonomiska och andra resurser sätter gränser för måluppfyllelsen och därmed verksamhetens omfattning.

Utmaningar inom målområde ekonomi är tydlig. 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.

Organisationen måste kortsiktigt hantera förändringar av personella resurser i samband med pensionsavgångar. Detta skapar potential för framtida kompetenser samtidigt som processerna tar tid.

Ekonomiska mål

Planerad avyttring ger en reavinst under 2024 vilket påverkar de ekonomiska nyckeltalen. Lägre intäktsströmmar totalt sett, bland annat som följd av försäljningar, ger lägre avkastning på eget kapital under perioden.

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------|-----|------|------|------|------|
| Avkastning på eget kapital, % | > 5 | 26 | 5 | 7 | 7 |
| Soliditet, % | > 5 | 15 | 16 | 16 | 16 |

Övriga mål

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

- NKI: Målnivå ska vara över branschsnitt (75%). Sankt Kors har de senaste åren legat kring 70%. Serviceanmälan och tidsintervall för återkoppling ligger i bolagets fokus.
- NMI: Målnivå ska vara över branschsnitt (81%). Sankt Kors har de senaste åren legat över 90%
- Energibesparing 2% per år. Sankt Kors har de senaste åren uppnått - 3%.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Antaganden i budgetarbetet.

- Räntenivå avseende lån 2024-2027: Stadshus senaste Baskostnadsprognos inkl borgenskostnad 1,96% (2024) och därefter stigande till 3,25% i slutet av perioden.
- Fastställd försäljning 2024 ligger med i budget.

Sankt Kors och Dukaten går mot slutet av en period av stora investeringar. Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas samt i vilken omfattning de nya byggnaderna kan fyllas med betalande hyresgäster. Bolaget har bedömt att prognosticerad uthyrningsgrad för nya byggnader nås under 2024 och 2025 då en "normal" vakansgrad ska gälla.

Från 2024 har Sankt Kors färdigställt sina nybyggda lokaler med undantag av hyresgästanpassningar. En reavinst påverkar resultatet positivt 2024 medan den ger ett negativt avtryck i bolagets övervärden. Budgeterade intäkter innefattar en återhämtning av beläggning inom både fastighet och mobilitet samt kommunens beslut om avgiftsjusteringar inom egna områden för parkering.

Lägre mediakostnader, planerat underhåll samt lägre insatser i tillväxtskapande projekt är åtgärder för att nå lägre kostnader totalt sett.

Balansbudget

Balansomslutningen speglar investeringsplanen som till stor del finansieras med extern upplåning. Reavinster från avyttringar ökar eget kapital samtidigt som belåningsgraden minskar.

| Nyckeltal | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------------|----------------|-------|-------|-------|
| Omsättning, mnkr | 280 | 266 | 286 | 302 | 315 |
| Balansomslutning, mnkr | 2 525 | 2 333 | 2 304 | 2 331 | 2 410 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 13 | 92 | 18 | 26 | 29 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | 5 | 26 | 5 | 7 | 7 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 250 | 348 | 359 | 376 | 395 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | 1 053 | 896 | 927 | 967 | 1012 |
| Totala skulder, mnkr | 2 200 | 1 900 | 1 850 | 1 850 | 1 900 |
| Antal anställda | 61 | 62 | 62 | 62 | 62 |

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 20 stycken) som till viss del även finansieras från dessa parter liksom innovationsstödsystemet.

Lån och investeringar

Investeringar

Hyresgästanpassningar i IMA One, renovering av parkeringsanläggningen Detektiven samt färdigställande av gator och allmän platsmark i Ebbepark utgör majoriteten av investeringar 2024. Generellt för perioden 2024-2027 ligger åtgärder inom energiprojekt, solceller och elbilsladdning. Planerade nyinvesteringar ger ökade nivåer för 2026 och 2027. Mobilitetshubb i Djurgården och nybyggnation i Vreta Kluster är de större kända satsningarna.

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|------|------|------|
| Investeringar, mnkr | 90 | 72 | 32 | 110 | 114 |

Låneram 2024

Låneramen utgår från budgeterade investeringar men påverkas även av amorteringar som möjliggörs av genomförda fastighetsförsäljningar. I ramen ingår även en marginal på 50 miljoner kronor för idag okända investeringar.

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Låneram, mnkr | 2 200 | 2 300 | 1 950 |

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. 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. Räntenivåer och beteendeförändringar utgör det största riskerna för verksamheten. Stora investeringar innan nybyggnationer genererar intäkter fullt ut är ytterligare en risk. Särskilt när avyttringar leder till avsevärt lägre intäktsflöden. Bolaget ser på de ekonomiska målnivåerna ur ett långsiktigt perspektiv och gör bedömningen att de ekonomiska nyckeltalen uppfylls över perioden.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 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..... | 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

Visit Linköping redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått. Under året har bolaget genomfört flera stora möten och evenemang. Melodifestivalen kom till Linköping för sjunde gången i februari och i mars spelades det handbollslandskamp inför en fullsatt Saab arena mellan Sverige och Spanien. Gyllene Tider och Håkan Hellström gästade Stångebrotfältet under juli. Bolaget var också delaktiga i genomförandet av kungabesöket i Linköping i slutet av maj och i Linköpings stadsfest i slutet av augusti. Utställningen Titanic: The Artifact Exhibition arrangerades i samarbete med Nordic Exhibitions under perioden 27 maj- 3 september och blev en publiksuccé med 45 000 besökare.

Några större kongresser genomfördes också i Linköping under perioden, exempelvis Liberalernas Riksmöte, Renare Mark, Sveriges Offentliga Inköpare, Svenska Stadsnätsföreningens årskonferens, Sectras användarkonferens och Biblioteksdagarna.

Vad gäller besöksnäring så var den stora händelsen i början av året att LasseMajas deckarhus i Gamla Linköping invigdes. Bolaget har arbetat med marknadsföringskampanjer för att attrahera barnfamiljer till Linköping under sommaren och erbjudit turistinformation och värdskap. Sommaren visade för tredje året i rad på ett rekord i antal gästnätter genomförda i Linköping och privatturismen har haft en särskilt god utveckling.

Första fasen i det fleråriga utvecklingsprojektet i samarbete med Lejonfastigheter för att utveckla Linköping Konsert & Kongress som en hållbar och attraktiv anläggning för konferensarrangörer & konsertgäster har genomförts. Bland annat har taket i innergatan bytts ut och lyfts, belysningen har ersatts av LED, receptionen har byggts till en flexibel publik yta och eluttag har installerats i stolarna i Crusell.

I början av året aviserade bolagets vd Johan Rustan att han lämnar sin vd-post efter 23 år och 1 september tillträdde Johan Malmberg som ny vd.

Bolagets verksamhet

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

Eftersom vi är inne i en period med lågkonjunktur, inflation och en 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 mötes- och restaurangverksamheten som genererar överskott i bolaget och efter ett svagare 2023 förväntas satsningar på ny säljorganisation och ombyggnad av Linköping Konsert & Kongress ge resultat på bokningsläget under 2024. Läget är dock svårbedömt då lågkonjunkturen kan fördjupas ytterligare. Erfarenhetsmässigt drar företag och organisationer in på resor och konferenser när de behöver spara på kostnader.

Vad gäller evenemang så är marknaden också svårbedömd beroende på hur ansträngd hushållens ekonomi kommer att bli om lågkonjunkturen fördjupas ytterligare. Konsumtion av nöjen som evenemang och resor har redan påverkats negativt och kan påverkas ytterligare.

Bolaget kommer under 2024 att genomföra besöksnäringssuppdraget och eventuppdraget från Linköpings kommun. Avtalsperioden för besöksnäringssuppdraget har förlängts till att nu gälla 2024-2026.

Inom ramen för besöksnäringssuppdraget kommer fokus under 2024 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 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 besöksnäringssbolag 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 för de kommande tre åren. I besöksnäringssuppdraget har bolaget dessutom ett bredare uppdrag att verka för en miljömässigt hållbar destination. 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 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. Där det är möjligt erbjuder bolaget också praktikplatser, exempelvis i samarbete med projektet Drivbänk.

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. 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.

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. Redan idag finns ett utvecklat samarbete med Röda korset kring språkluncher och i samband med evenemang finns ett upparbetat samarbete med ideella föreningar för att stärka tryggheten. Vår konferensanläggning 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 75 % av egna intäkter och 25% av anslag. Det är främst mötes- och restaurangverksamheten som skapar ett överskott i verksamheten och som möjliggör en bred evenemangsverksamhet. För bolagets ekonomi är det därför av yttersta vikt att mötesverksamheten går bra, då det annars påverkar bolagets möjlighet att genomföra övrig verksamhet.

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. Bolaget kommer därför att undersöka möjligheten att tillsammans med andra aktörer hitta nya möjligheter till EU-finansiering.

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 Swedish Network och Destination Management Organisation (SNDMO), Swedish Network of Event Destinations (SNED) och Swedish Network of Convention Bureaus (SNCVB). Ett regelbundet utbyte finns också med andra konserthus och med nationella organisationer såsom Visit Sweden, Riksidrottsförbundet med flera. Bolaget har också många upparbetade kontakter med nationella produktionsbolag och föreningar.

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 lagöverträdelse och fusk. De ska också uteslutas från kommunala upphandlingar.

Bolaget antog under hösten 2023 en ny 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 på att skapa upplevelser för Linköpingsbor och besökare har bolaget goda förutsättningar att upplevas 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 timanställd personal. Bolaget har därför stort fokus på arbetsmiljöfrågor, utjämning av säsongsvariationer, samt fördelningen av fast och tillfällig personal. En översyn kommer också att påbörjas av anställningsformer och möjligheten att i större utsträckning erbjuda visstids- och tillsvidareanställningar snarare än behovsanställningar.

Skapa en hållbar kompetensförsörjning

Efter pandemin har många branscher inom besöksnäringen haft svårt att hitta rätt kompetens och för Visit Linköping är det därför av yttersta vikt att vara en attraktiv arbetsgivare för att attrahera kompetens. Bolaget kommer att förstärka sitt arbete med att kompetensutveckla de behovsanställda medarbetarna för att säkra kompetensförsörjningen framåt. Ett annat spår som undersöks är närmare samarbeten med utbildningsanordnare.

Verksamhetens mål

Beskriv om bolaget under kommande planperiod upplever att de kommer påverkas av konflikten mellan mål och medel där medlen ska gälla. Vilket innebär att tillgången till ekonomiska och andra resurser sätter gränser för måluppfyllelsen och därmed verksamhetens omfattning.

Då bolaget till stor del är beroende av egna intäkter från mötes- och restaurangverksamheten kommer lågkonjunkturs utveckling att ha påverkan på den ekonomiska utvecklingen i bolaget. Om lågkonjunkturs fördjupas ytterligare kommer det högst troligt att påverka affärsverksamheten inom såväl mötes- som evenemangsverksamheten negativt, vilket gör att bolaget får svårt att uppfylla 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 Melodifestivalen 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 2024-2027. Ägarens långsiktiga avkastningskrav om lägst 0–2 % på justerat eget kapital bedömer bolaget kommer att uppnås under perioden.

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|-------|------|------|------|------|
| Avkastning på justerat eget kapital, % | ≥ 0-2 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Soliditet, % | > 28 | 52 | 52 | 53 | 53 |

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.

I vår prognos har vi antagit att mötesverksamheten når en högre nivå från 2024, då bolagets satsningar på ny säljorganisation och förbättrade lokaler beräknas ge resultat. Samtidigt finns risk för en fördjupad lågkonjunktur som får negativa effekter på mötes- och evenemangsverksamheten. Bolaget budgeterar därför för ett svagt överskott de kommande åren.

Balansbudget

Bolaget bedömer inga stora förändringar i balansräkningen de kommande åren.

| Nyckeltal | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|-----------------|----------------|------|------|------|
| Omsättning, mnkr | 90 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Balansomslutning, mnkr | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | -5,9 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | Neg | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | - | - | - | - | - |
| Totala skulder, mnkr | - | - | - | - | - |
| Antal anställda | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |

Lån och investeringar

Investeringar

Bolaget uppskattar investeringar om cirka 100 tusen kronor per år under 2024-2027

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|------|------|------|
| Investeringar, mnkr | 0,3 | 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.

Eftersom vi är inne i en period med lågkonjunktur, inflation och en 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 mötes- och restaurangverksamheten som genererar överskott i bolaget och efter ett svagare 2023 har vi i vår prognos antagit att mötesverksamheten når en högre nivå från 2024. Anledningen till detta är att bolagets satsningar på ny säljorganisation och förbättrade lokaler beräknas ge resultat. Samtidigt finns risk för en fördjupad lågkonjunktur som får negativa effekter på mötes- och evenemangsverksamheten.

Vad gäller evenemang så är marknaden också svårbedömd beroende på hur ansträngd hushållens ekonomi kommer att bli om lågkonjunkturen fördjupas ytterligare. Konsumtion av nöjen som evenemang och resor har redan påverkats negativt och kan påverkas ytterligare.

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

Bolaget kommer under 2024 att genomföra besöksnäringssuppdraget och eventuppdraget från Linköpings kommun. Avtalsperioden för besöksnäringssuppdraget har förlängts till att nu gälla 2024-2026. Inom ramen för besöksnäringssuppdraget kommer fokus under 2023 ligga på att skapa starkare reseanledningar och produkter som attraherar privatturister.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Linköping Science Park AB

Innehåll

Innehåll

| | |
|--|---|
| Inledning, året som gått..... | 3 |
| Bolagets verksamhet..... | 4 |
| Inriktning och uppdrag..... | 5 |
| 1. Målområde Samhälle..... | 5 |
| 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..... | 8 |

Inledning, året som gått

Näringsliv och tillväxt genomförde under året en uppföljning av tech-branschens utveckling vilket visade att branschen vuxit med ca 2000 medarbetare under senaste 5-årsperioden, vilket är högre än riket i snitt. Liknande uppföljningar från bl a vårt acceleratorsprogram "Swedish Scaleups" visar att de företag som ingått i programmet haft en tillväxt i såväl omsättning som antalet sysselsatta. 48% av studenterna väljer att stanna kvar i regionen efter avslutade studier, vilket också är högre än för jämförbara städer. Dessa effekter bör ses i ljuset av det arbete som genomförs inom ramen för Linköping Science Park.

Under 2023 har Linköping Science Park, som en konsekvens av vårt breddade ägardirektiv, tech-sektorns kraftiga expansion liksom en mer ambitiös regional strategi kring smart specialisering, lyckats säkra plattformprojekt och utvecklingsprojekt till ett värde av ca 44 MSEK för en kommande treårsperiod samt indirekt finansiering om 30 MSEK till närliggande samarbetspartners, främst LiU, RISE liksom ett flertal små- och medelstora företag. Organisationen har vuxit till att omfatta 23 personer, från att för två år sedan ha varit åtta.

Verksamheten är organiserad i fyra kärnprocesser;

- Att stötta företagens tillväxt
- Att facilitera talangattraktion och kompetensförsörjning
- Att facilitera öppen innovation och transformation
- Att säkerställa attraktionskraft till tech-hubben Linköping

Befintlig verksamhet löper och utvecklas under hand, och under 2023 har Linköping Science Park säkrat följande framtida plattformprojekt och utvecklingsprojekt vilka väl speglar väl de kärnprocesser som bolaget jobbar med:

- Tillväxtprogrammet "Swedish Scaleups" är det fjärde projektet i följd för att stötta innovativa tillväxtbolag i Östra Mellansverige. Under kommande treårsperiod kommer totalt 114 unika bolag att få anpassade insatser, varav 29 bolag i Linköping och Östergötland. Projektet löper till 2026-09-30 (att stötta företagens tillväxt).
- "Digital kompetens för företagens konkurrenskraft". Ett treårigt program för att stötta 1600 anställda i 50 små och medelstora företag inom techsektorn och industrin att kunna utveckla sin kompetens för att kunna hantera den snabba digitaliseringen. Projektet löper till 2026-08-31 (att facilitera talangattraktion och kompetensförsörjning).
- "Avancerad digitalisering till små- och medelstora företag för ett hållbart samhälle" är ett program för att stötta näringslivet i att utveckla nya produkter och tjänster inom techsektorn liksom tech-bolagens förmåga att anamma ny digital teknik. Inom ramen för detta program samlas insatser som genomförs inom våra kluster för IoT och Cybersäkerhet samt inom AI. Programmet har till syfte att sprida dessa teknologier till fler små- och medelstora företag inom fler branscher. Programmet kommer att hålla 120 öppna events under tre år, och 60 bolag kommer att få individuellt stöd under programmets gång. Cyberly är det senaste klustret inom ramen för våra insatser inom avancerad digitalisering, vars syfte är att lyfta säkerhetsnivån hos bolagen i regionen. Det gäller såväl bolagens säkerhet mot attacker och intrång som säkerhet i de produkter som utvecklas. Det drivs dessutom förslag om lagstiftning inom detta område, vilket gör det än mer viktigt för våra bolag. Inom detta kluster prövar vi för första gången en medlemsmodell för att få in vissa intäkter från näringslivet (Att

facilitera öppen innovation och transformation).

- Sweden Secure Tech Hub är namnet på vår nationella innovationshubb för säker digitalisering (inom ramen för EUs etablering av innovationshubbar, s k EDIHer). Hubben speglar i stort det arbete som görs i vårt regionala kluster Cyberly, och här får vi möjlighet att lyfta dessa insatser till en nationell nivå. Hubben drivs som ett nationellt projekt tillsammans med Kista, Lindholmen, Ideon, Luleå och Blue Science Parks och syftar till att stötta små och medelstora företags förmåga att utveckla säker digitalisering. 70 bolag kommer att få stöd under kommande treårsperiod (Att facilitera öppen innovation och transformation).

Dessa fyra plattformprojekt utgör en viktig grundstomme för verksamhetens utveckling framåt, och säkerställer viktiga insatser i det regionala innovationssystemet.

Bolagets arbete med att stötta kommunen med innovativ verksamhetsutveckling med tredje part går framåt. Utöver att bolaget stöttat kommunen i processer med AI Sweden, Ignite Public och Klimatneutrala Linköping (där vi förmedlar testbäddscheckar till företag), så återfinns vårt främsta bidrag inom den verksamhet som rör trygghetsskapande teknologier. Med ett uppdrag från kommunens säkerhetsavdelning har Linköping Science Park satt samman ett konsortium för att skapa en testbädd för att utvärdera trygghetsskapande teknologier, där både behovsägare samt tech-bolag med möjliga lösningar funnits representerade. Ett Vinnova-projekt beviljades i början av 2023, och projektet har i dagsläget hunnit utvärdera ett antal möjliga lösningar. Det finns ett stort intresse för dessa insatser inte bara i Linköping, utan även nationellt, då problematiken är omfattande. Det stora engagemanget från såväl näringsliv som finansörer har gjort att vi ombetts söka följdprojekt.

Organisationen har vuxit till att omfatta 23 personer. Det är fler än prognostiserat vilket främst beror på att flera av de utlysningar vi svarat på varit s k personalintensiva projekt. Detta är en redovisningsmodell där Tillväxtverket kräver att största delen av kostnaderna består av anställd personal vilket gör att utrymmet för att använda konsulter minskar.

Bolagets verksamhet

Verksamheten har under ett par års tid haft täta dialoger med Näringsliv och Tillväxt liksom Stadshus AB om vår planerade tillväxtresa. Denna har rapporterats till alla berörda och vi har följt vår plan. Vi har i viss mån överträffat planen, då fler projekt vi sett som möjligheter slagit in samtidigt. Det har naturligtvis fått konsekvensen att vi behövt öka bemanningen lite fortare än vi först tänkt, men vi följer fortfarande vår utstakade plan. Som jag beskrev ovan så kräver de utlysningar vi svarat upp mot "egen" personal.

Vi har under året jobbat fram en anpassad strategi för att följa marknadens och omvärldens förändringar. Utöver inriktning för kommande år, adresserar strategin även verksamhetens ambitionsnivå. Det är bolagets uppfattning att verksamheten kontinuerligt ökar i relevans och attraktionskraft, vilket inte minst visar sig i antalet projekt som bolaget beviljats. 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.

I takt med att vi växer, ökar också riskerna. Ägaren har stärkt bolagets basfinansiering under 2020 och 2022, men vår förhoppning om att få en utökad basfinansiering under åren 2023 och framåt uteblir till följd av kommunens mer återhållsamma ekonomi, vilket ökar bolagets riskexponering mot bakgrund av de senaste årens tillväxt.

Ytterligare en försvårande omständighet för bolaget är att regionen i ett väldigt sent läge aviserat att de är fulltecknade avseende medfinansiering av nya projekt för resterande del av 2023 samt hela 2024 (s k 1:1 medel). Detta innebär att bolaget kommer att behöva söka medfinansiering från annat håll för att kunna gå in med ytterligare projektansökningar. Bolaget ser bl a över möjligheten att öka medfinansiering från näringslivet.

Precis som jag tagit upp i tidigare flerårsplaner så ser verksamheten ett behov av förstärkt finansiering för att kunna jobba mer proaktivt inom ramen för verksamhetens viktiga kärnprocesser, vilka grundar sig i vårt uppdrag från ägaren. Ägaren har också uttryckt att bolaget ska säkerställa extern finansiering via projektmedel, vilket verksamheten lyckats mer än väl med. Detta påvisar även att vi är en attraktiv projektpart för såväl näringslivet som för finansiärerna (primärt EU och nationella myndigheter). I dagsläget är bolagets resurser hårt knutna till de externa uppdrag och åtaganden bolaget har via de projekt som beviljats, vilket begränsar vårt utrymme för att jobba strategiskt och proaktivt framöver.

Bolagets förhoppning om utökad basfinansiering i framtiden kvarstår, då vi ser stor potential att stärka Linköpings position som tech-hubb, och skapa nytta och värde för Linköpings kommun och näringsliv. Vi ser fram emot att föra dialogen vidare under 2024.

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.

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 arbetsföra som behöver ställa om sin kompetens.

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 samverkanspartner i syfte att öka kapaciteten att kunna ta hem fler strategiska projektmedel för Linköping och regionen.

4. Målområde Verksamhet

Bolaget har under hösten 2023 jobbat fram en ny strategi som löper till 2030. Under kommande år kommer Linköping Science Park medverka i strategiska processer för att utveckla samverkan med universitet och aktörer som bidrar till kommersialisering i regionen

liksom i Östra Mellansverige. Linköping Science Park kommer också att medverka i utvecklingsarbete för att ta fram en ny regional innovationsstrategi (som inkluderar en förnyad strategi för smart specialisering), och bygga vidare på arbete som genomförts under 2022 och 2023.

5. Målområde Medarbetare

Linköping Science Park har haft en hög tillväxt i antal medarbetare under de senaste åren. Bolaget kommer under 2023 försöka konsolidera och säkerställa att den nya organisationen sätter sig och att de medarbetare som vi rekryterat får rätt förutsättningar att verka i vårt sammanhang. Löpande utvecklingsarbete i organisationen sker genom kontinuerlig grupputveckling samt i verksamhetsutveckling.

Verksamhetens mål

Ägardirektivet för Linköping Science Park har utvecklats under det senaste året/åren. Bolaget fick 2020 ett utökat uppdrag att stötta hela Linköpings innovativa näringsliv (synonymt med tech-branschen), vilket ökade målgruppen för verksamheten.

Bolagets roll gentemot systerbolaget Sankt Kors har förtydligats, vilket skapat förbättrade förutsättningar för samverkan.

Vid senaste revideringen tillkom uppdrag att bistå till fler gröna investeringar och etableringar, ett uppdrag som inte följdes av någon förstärkt finansiering.

Ytterligare ett uppdrag för bolaget var att öka den externa finansieringen genom ökade projektmedel, vilket vi i denna rapport beskrivit att vi lyckats väldigt väl med. Men detta skapar också en form av målkonflikt, vilket blir tydligt när bolaget är mer framgångsrikt i att attrahera extern finansiering än vad medfinansiering från kommun och region ger förutsättningar för. Regionens utmaning med fulltecknade 1:1 medel är en också en utmaning för Linköping Science Park - liksom för fler aktörer inom det regionala innovationssystemet. Detta är också något som lyftes fram i den externa utredning som genomfördes av följeforskaren Annika Rickne (jan 2022).

Med det förnyade uppdraget från Stadshus AB (2020) har vi anpassat verksamheten och organisationen för att kunna hantera en ökande efterfrågan på bolagets tjänster till följd av en utökad målgrupp. Vårt förtroende hos såväl näringslivet i Linköping liksom från de regionala och nationella finansiärerna har ökat i takt med att vi genomfört fler projekt och uppdrag, och det har resulterat i att vi lyckats växa projektfinansiering ytterligare under det gångna året.

Den ökade projektfinansieringen i kombination med den uteblivna utökningen av basfinansiering gör att verksamheten ökat sin riskexponering. Det är utmanande att planera långsiktigt för verksamheten då all projektfinansiering är relativt kortsiktig och osäker.

I takt med ökad projektfinansiering ökar omsättningen i bolaget vilket i sin tur gör att balansomslutning ökar. Verksamheten ska samtidigt uppvisa ett nollresultat, med oförändrat eget kapital.

Vi arbetar för att utveckla en långsiktig finansieringsplan genom att undersöka flera

alternativa lösningar för att säkra framtida finansiering, inte minst genom våra kontakter med näringslivet.

Vår förhoppning om utökad basfinansiering i framtiden kvarstår, då vi ser potential i att växla upp värdeskapande insatser till godo för Linköping. Vi ser fram emot att föra dialogen vidare under kommande år.

Ekonomiska mål

Bolagets egna kapital kommer att stå oförändrat med anledning av att bolaget ska uppvisa ett nollresultat. Soliditeten förändras då beroende på hur mycket som ligger i balansomslutningen vilket påverkas av omsättning och hur mycket av projektens medel som ligger upparbetade på balansräkningen. Dessa regleras mot olika intervaller som påverkar balansomslutningen i olika grad över året.

Nyckeltalet om operativt kassaflöde finns inte angivet i bolagets ägardirektiv.

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-------|------|------|------|------|
| Avkastning på totalt kapital, % | > 0-2 | 0-2 | 0-2 | 0-2 | 0-2 |
| Operativt kassaflöde, mnkr | > ET | ET | ET | ET | ET |
| Soliditet, % | > 15 | 16 | 16 | 16 | 16 |

Övriga mål

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

| | Mål | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|-------|------|------|------|
| NöjdMedarbetarIndex | > 80% | 83 | 82,5 | 80 |

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Målet är att bolagets resultat för samtliga år ska ligga på noll oavsett omsättning. I tabellen nedan har vi brutit ner omsättningen i basfinansiering från ägaren och övrig omsättning.

Balansbudget

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

| Nyckeltal | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------------|----------------|------------|------------|------------|
| Omsättning, mnkr | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 |
| Varav basfinansiering från ägare | 10 | 10,2 | 12 | 14 | 16 |
| Varav övrig omsättning | 25 | 29,8 | 33 | 36 | 39 |
| Balansomslutning, mnkr | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | - | - | - | - | - |
| Justerat eget kapital, mnkr | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | ET | ET | ET | ET | ET |
| Totala skulder, mnkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Antal anställda | 23 | 23 | 24 | 26 | 28 |

Lån och investeringar

Investeringar

Inga investeringar är aktuella.

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------|----------|----------|
| Investeringar, mnkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Låneram 2024

Ingen begärd låneram.

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| 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.

Med det förnyade uppdraget från Stadshus AB (2020) har vi anpassat verksamheten och organisationen för att kunna hantera en ökande efterfrågan på bolagets tjänster till följd av

en utökad målgrupp. Vårt förtroende hos såväl näringslivet i Linköping liksom från de regionala och nationella finansiärerna har ökat i takt med att vi genomfört fler projekt och uppdrag, och det har resulterat i att vi lyckats växa projektfinansiering ytterligare under det gångna året.

Den ökade projektfinansieringen i kombination med den uteblivna utökningen av basfinansiering gör att verksamheten ökat sin riskexponering. Det är utmanande att planera långsiktigt för verksamheten då all projektfinansiering är relativt kortsiktig och osäker.

I takt med ökad projektfinansiering ökar omsättningen i bolaget vilket i sin tur gör att balansomslutning ökar. Verksamheten ska samtidigt uppvisa ett nollresultat, med oförändrat eget kapital.

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

Vår förhoppning om utökad basfinansiering i framtiden kvarstår, då vi ser potential i att växla upp värdeskapande insatser till godo för Linköping. Vi ser fram emot att föra dialogen vidare under kommande år.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Linköping City Airport AB

Innehåll

Innehåll

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

Inledning, året som gått

Återhämtningen efter pandemin släpar fortfarande för flygbranschen, inte minst för de regionala flygplatserna i Sverige. Det innebär att de ekonomiska utmaningarna fortfarande är betydande. Trots att Linköping City Airport är en av de flygplatser som återhämtat sig snabbast har ett stort antal inställda flyg, pga. kapacitetsbrist på Schiphol och hos KLM, inneburit betydligt lägre intäkter än budgeterat. Antalet resenärer har heller inte nått prognos, inte minst beroende på att återgång till normal tidtabell skett först under kvartal 2.

Antalet inställda flyg har dock minskat under hösten och under årets sista två månader flyter trafiken normalt. Bokningssiffrorna ökar för varje månad och ligger nu på en stabil hög nivå och närmar sig samma siffror som före pandemin.

LCA har en äldre men, normalt, fungerande maskinpark. Under året har dock bolagets två flygplanstrappor (30 år gamla) gått sönder i olika omgångar och därigenom genererat höga reparationskostnader.

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 en mycket hög trivsel bland personalen trots de utmaningar bolaget haft under året.

Grön Flygplats

Projektet Grön Flygplats planeras att övergå i Grön Flygplats 2.0 och LCA kommer att vara en del även av detta projekt. Man kommer bl. a titta på förutsättningar för mindre regionala flygplatser att hantera framtidens flyg med olika drivmedel såsom el/vätgas. Arbetet med att ACA-certifiera Linköping City Airport fortskrider i samarbete med miljöstrateger på kommunen och Envima AB. Revision kommer ske i februari/mars 2024 på nivå 3 inledningsvis.

Bolagets verksamhet

Bolaget arbetar efter de mål som satts upp i Affärsplanen för 2024.

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 flygplatsservice samt ett kundbemötande i världsklass.
- Att som permanent beredskapsflygplats vara en viktig del av den nationella infrastrukturen för samhällsnyttigt flyg.
- Att vara en attraktiv arbetsgivare med en inkluderande organisation genomsyrad av ledorden stolthet, engagemang, tillit och respekt för varandra.

Målen för 2024 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 bli ACA- certifierad enligt nivå 3 under 2024
- Fortsatt kostnadskontroll

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

En viktig del för en stads attraktivitet är bra kommunikationer. Det innebär att företag med internationella ambitioner eller verksamhet kan etablera sig men även fortsätta att växa. Det är också en viktig parameter när beslut tas för internationella investeringar i området. Genom att erbjuda daglig trafik med flera avgångar till en av Europas bästa knutpunkter erbjuder vi en unik genväg till Europa och världen.

2. Målområde Medborgare

Ej tillämpligt för bolaget.

3. Målområde Ekonomi

Sedan mars 2020 har den ekonomiska situationen för samtliga regionala flygplatser varit mycket ansträngande. LCA har inte erhållit något statligt krisstöd under denna tid och med uteblivna trafikintäkter men höga fasta kostnader har det ekonomiska resultatet under flera år varit negativt trots en omfattande kostnadskontroll.

Situationen har dock förbättrats men fortfarande råder kapacitetsbrist, både på flygplatser och flygbolag vilket under 2023 inneburit över 140 st. inställda flyg. Antalet inställda flyg minskar dock och beläggningen ligger på en stabil och hög nivå, även om den inte når 2019-årsnivå ännu.

Det kommer ta ytterligare en tid innan trafiken återgår till normala siffror och i budget för 2024 har bolaget tagit höjd för ett visst antal inställda avgångar. Bolaget har även tagit höjd för avskrivningar och kapitalkostnader för att byta ut delar av den mycket ålderstigna maskinparken.

Bolaget har med nuvarande driftbidrag och med inflationsbaserade öknings i kostnaderna för avtalsbaserade tjänster inte en "Hållbar ekonomi" på lång sikt. Verksamheten är kostnadseffektiv men intjäningsförmågan är låg och ökat offentligt stöd är nödvändigt för att ha en budget i långsiktig balans. Bolaget har räknat med att ett ökat statligt stöd för beredskapsuppdraget ska tillkomma med anledning av den pågående förändringen av den nationella flygplatspolitiken.

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 KLMs 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 nettonollsläpp 2025 och tar 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. Bolaget 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”.

Verksamhetens mål

Ekonomiska mål

För 2024 uppfyller bolaget ägarens ekonomiska mål. Långsiktigt behöver det offentliga stödet ökas (kommunalt, regionalt eller statligt) eller avtalet om tillgänglig flygplats omförhandlas med minskad kostnad som följd. Den indexreglering som Linköpings Kommun och SAAB kommit överens om innebär en höjning av kostnaden för tillgänglig flygplats som ligger över normala justeringar av bolagets driftersättning.

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|--------|------|------|------|------|
| Avkastning på justerat eget kapital | > 0–2% | 0 | 0 | Neg | 31% |

| | | | | | |
|---|-------------|----|----|----|----|
| Soliditet av justerat eget kapital | > 5– 25% | 27 | 28 | 23 | 35 |
|---|-------------|----|----|----|----|

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 kommentarer under sammanfattande bedömning.

| Nyckeltal | Budget | | | | | |
|--|---------|------|------|------|------|------|
| | Prognos | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Omsättning, mnkr | | 79 | 82 | 82 | 84 | 88 |
| Balansomslutning, mnkr | | 27 | 26 | 25 | 26 | 25 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | | -2 | 0 | 0 | -1 | 2,8 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | | Neg | 0 | 0 | Neg | 31 % |
| Justerat eget kapital, mnkr | | 7 | 7 | 7 | 6 | 8,8 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | | | | | | |
| Totala skulder, mnkr | | | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Antal anställda | | 16 | 16 | 16 | 17,5 | 19 |

Lån och investeringar

Investeringar

Linköping City Airport har en delvis föråldrad maskinpark. Bolaget har kommit till en punkt då reparationskostnaden överstiger avskrivningskostnaden för inköp av nyare begagnad utrustning.

Under 2024 behöver bolaget investera i 2 flygplanstrappor, befintliga är 30 år gamla och reservdelar saknas. Ytterligare en belt loader (lastning/lossning av bagage) behöver införskaffas då den bolaget har i reserv kommer skrotas.

Vid ny trafik med samtida avgång måste ytterligare bagagevagnar införskaffas samt en truck.

För 2025–2027 planeras endast mindre investeringar förutom 2026 då ett nytt incheckningssystem kan behövas införskaffas beroende på vilka operatörer som kommer trafikera flygplatsen.

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|------|------|------|
| Investeringar, mnkr | 1 | 3,9 | 0,4 | 1,3 | 0,4 |

Låneram 2024

Önskemål om att kunna låna till ovannämnda investeringar under 2024.

| | Prognos 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Låneram, mnkr | 0 | 0 | 3,9 |

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

Bolaget kommer under 2024 uppfylla de kommunala målen (se under respektive mål).

Det kommer ta ytterligare en tid innan trafiken återgår till normala siffror. I budget för 2024–2027 har bolaget tagit höjd för fortsatta störningar i trafiken men på en lägre nivå än under 2023.

Tillkommande trafik är budgeterad först 2026/27. Normalt ger inte ny trafik omedelbar effekt på intäktsidan men i de diskussioner som pågår med operatörer ställer LCA krav på att en eventuell ny aktör ska betala marknadsmässigt pris från start (inga rabatter, så kallade incentives ges). Bolaget har i

budgeten tagit höjd för avskrivningar och kapitalkostnader för att byta ut delar av den mycket ålderstigna maskinparken.

Verksamheten är kostnadseffektiv men intjäningsförmågan är låg och bolaget har med nuvarande driftbidrag och med inflationsbaserade ökningar i kostnaderna för avtalsbaserade tjänster inte en hållbar ekonomi på lång sikt. Ett ökat offentligt stöd, eller minskade avtalade kostnader, är nödvändigt för att ha en budget i långsiktig balans. Bolaget har räknat med att ett ökat statligt stöd för beredskapsuppdraget ska tillkomma med anledning av den pågående förändringen av den nationella flygplatspolitiken.

Bolaget har dessutom lagt in en buffert för att kunna hantera oväntade händelser utan extra ägartillskott.



Linköpings Stadshus AB

Budget 2024 med plan 2025–2027 för kommunens bolag.

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

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

Inledning, året som gått

Resecentrum Mark och Exploatering i Linköping AB (ResMex) har under året arbetat med fokusområdena: Öka uthyrning, minskade driftkostnader och lönsamma investeringar. Syftet har varit att säkra bolagets ekonomi som påverkas starkt av ökade räntekostnader och stigande energipriser.

Under året har bolaget gjort ett antal nya uthyrningar varav de största är uthyrningen av Papegojan 1 till Riddermark bil AB. Uthyrningen ger en dubbel effekt eftersom ResMex burit kostnaderna för drift av fastigheten då den varit tom. Dessa kostnader ligger genom avtalet på hyresgästen. Fastigheten Nöjet 1 har hyrts ut från och med 1 oktober 2023.

Investeringar under året har främst gjorts genom förvärv av Påskliljan 2. Påskliljan 2 är det sista huset på Björngatan som bolaget inte redan ägde. Affären genererar inga intäkter men var strategiskt motiverat utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förvärvet av fastigheten Paletten 1 är en lönsam investering utifrån att den uthyrda bygganden ger en bra avkastning samt att del av den oobebyggda fastigheten kommer säljas vidare till Lejonfastigheter för att möjliggöra en ny multihall i Linköping.

Kontakt har under året etablerats med ett flertal fastighetsägare som är lokaliserade i eller i direkt anslutning till det beslutade stationsområdet.

ResMex har också aktivt deltagit i arbetet kring omlokalisering av företag som berörs av ostlänkens sträckning.

Bolagets verksamhet

ResMex kommer de närmaste åren att fortsätta sin uppsökande verksamhet för att hitta lämpliga förvärv inom det utpekade stationsområdet och dess närhet.

Förvärv kommer genomföras med bolagets förvärvsstrategi som grund.

På grund av den tidshorisont som angetts för Ostlänkens utbyggnad så bedömer bolaget att de hyresavtal som finns tecknade med hyresgäster, inte behöver sägas upp inom en 10 års period. Bara några av bolagets fastigheter kommer direkt beröras av spårdragningen. Därför har bolaget avsatt medel för planerat underhåll av utvalda fastigheter som bedöms som särskilt långsiktiga

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.

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

1. Målområde Samhälle

ResMex grundläggande syfte är att genom fastighetsförvärv bidra till Linköpings utveckling kring utbyggnaden av Ostlänken. Samtidigt som bolaget förvärvar fastigheter för att möjliggöra ostlänkens utbyggnad och bygga av det nya

stationsområdet så är ResMex en hyresvärd för många företag som är i behov av främst industri och lagerlokaler. Bolagets hyresgäster är en viktig del av Linköpings näringsliv och erbjuder många arbetstillfällen inom industri och verkstad.

2. Målområde Medborgare

ResMex bidrag till medborgarna ligger främst i att kunna tillhandahålla prisvärda lokaler för industri, verkstad och en del kontor.

3. Målområde Ekonomi

Bolaget har arbetat aktivt med att säkra sin ekonomi även i dagens svåra finansiella tider.

Tack vare ökad uthyrning, lönsamma investeringar och hanterbara lånevillkor ser bolaget en ökad lönsamhet

4. Målområde Verksamhet

Bolagets verksamhet kan delas in i tre huvudområden

Förvärv: Bolaget är aktivt på marknaden och för en kontinuerlig och metodisk dialog med fastighetsägare inom intresseområdet och i det blivande stationsområdets närhet. Varje förvärv stäms av med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och bedöms även utifrån det kommande spårområdet. Inga förvärv görs inom beslutat spårområde. Inga förvärv görs heller om fastigheten har lägre avkastning än 5,5%

Förvaltning: Förvaltningsarbetet breddas till att även omfatta planerat underhåll på utvalda fastigheter.

Uthyrning: I och med den förväntade tidplanen för Ostlänken så intensifieras arbetet med att hyra ut tomma lokaler. Beskedet om tidplan gör det möjligt att teckna avtal på 5 år utan besittningsskydd, vilket leder till ett ökat intresse och större uthyrning.

5. Målområde Medarbetare

Bolaget anlitat verkställande direktör på deltid. Nuvarande verkställande direktör har sin anställning hos Lejonfastigheter AB och fullgör sitt uppdrag åt ResMex mot ersättning till Lejonfastigheter AB.

Ekonomiförvaltning och fastighetsförvaltning hanteras av Sankt Kors Fastighets AB mot ersättning enligt separata avtal.

Bolaget har inga egna anställda medarbetare.

Verksamhetens mål

Bolaget ska genom sin verksamhet skapa möjligheter till stadsutveckling sprunget ur Ostlänkenprojektet. Men även för att utveckla innerstaden.

Bolagets mål uppnås genom fastighetsförvärv inom intresseområdet eller innerstaden i samarbete med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Finansiering av förvärv sker genom upplåning vilket innebär att de stigande räntenivåerna kan komma att påverka bolagets möjligheter att göra förvärv.

Ekonomiska mål

Målet för avkastning på eget kapital kommer år 2024 överskrida de långsiktiga finansiella målen främst på grund av ett gott uthyrningsläge och låga finansieringskostnader p g a hög räntesäkring. Följande år bedöms avkastning på eget kapital uppgå till 3%. I den långsiktiga bedömningen ingår en risk för räntehöjningar.

Bolagets soliditet minskar något under perioden kopplat till bolagets planerade förvärv. Dock uppnås målet med god marginal.

| Långsiktiga finansiella mål | Mål | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Avkastning på eget kapital, % | 0-2 | 6 | 3 | 3 | 3 |
| Soliditet, % | 5-25 | 21 | 20 | 19 | 19 |

Övriga mål

Bolaget har inga övriga mål.

Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

På grund av ökad uthyrning och lönsam investering ökar bolagets resultat trots ökade räntekostnader. Omsättningsökningen beror även på budgeterade fastighetsförvärv under perioden.

Balansbudget

På samma sätt som omsättningsökningen ökar balansomslutningen till följd av budgeterade fastighetsförvärv

| Nyckeltal | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------------|----------------|------|------|------|
| Omsättning, mnkr | 21,3 | 32,8 | 33,4 | 36,6 | 39,7 |
| Balansomslutning, mnkr | 585 | 630 | 670 | 709 | 748 |
| Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr | 1,3 | 8,5 | 4,1 | 4,6 | 4,4 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | 1 | 6 | 3 | 3 | 3 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 124 | 131 | 134 | 138 | 141 |
| Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr | 124 | 131 | 134 | 138 | 141 |
| Totala skulder, mnkr | 392 | 428 | 464 | 500 | 536 |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Lån och investeringar

Investeringar

Från och med 2023 lägger bolaget sin främsta fokus på förvärv kopplade till det beslutade stationsläget. Löpande och metodisk dialog förs med fastighetsägare inom området. Varje dialog stäms av noggrant med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Övriga investeringar är främst inom underhåll och reinvesteringar i det befintliga beståndet i syfte att upprätthålla fastighetsvärden och behålla hyresgäster.

| | Prognos 2023 | Budget 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|-----------------|----------------|------|------|------|
| Investeringar, mnkr | 142 | 44 | 40 | 39 | 39 |

Låneram 2024

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 2023 | Ram 2023 | Ram 2024 |
|----------------------|--------------|----------|-------------|
| Låneram, mnkr | 392 | 350 | 450 |

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

Resecentrum Mark och Exploatering i Linköping AB gör en samlad bedömning att bolaget uppfyller uppdraget samt de ekonomiskt uppsatta målen de kommande åren.

Riskfaktorer som kan komma att påverka bolagets resultat och finansiella situation är främst räntenivåer för bolagets lån samt den fortsatta översynen av bolagets skattesituation.