



**Linköpings
Stadshus AB**

Måluppfyllelse 2018

Sankt Kors Fastighets AB

Innehåll

1	Uppfyllelse av uppdrag	3
2	Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	3
3	Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	4
4	Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	4
5	Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	6

1 Uppfyllelse av uppdrag

Denna rapport upprättas för att kommunstyrelsen ska kunna fatta beslut i enlighet med den så kallade uppsiktsplikten, enligt kommunallagen 6 kap 1 §.

Sankt Kors redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget inom ramen för de kommunala befogenheterna.

2 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

Sankt Kors erbjuder lokaler på en konkurrensutsatt marknad med en prissättning som följer marknaden i övrigt. Vår ambition är alltid att vara konkurrensneutrala, affärsmässiga och att komplettera övriga fastighetsägares utbud istället för att konkurrera. Sankt Kors kan genom sitt uppdrag, att ha ett vidare perspektiv än det strikt fastighetsekonomiska, ibland erbjuda lokaler i lägen där andra aktörer av olika skäl väljer att avstå.

Sankt Kors ska leverera i världsklass när det gäller att se möjligheter och skapa miljöer som främjar näringslivets kreativitet och tillväxt.

Sankt Kors Vision

”Vi skapar modiga miljöer där tillväxt flödar”

Målvärdet för vakansgraden i Sankt Kors företagsmiljöer är 15 procent. Syftet med det är att möjliggöra en flexibilitet att snabbt erbjuda lokaler till nya och växande företag. Totalt uppgår vakansgraden till 10 procent under 2018. Detta beror framför allt på att det sker stora förändringar i beståndet i Ebbepark i och med byggprojektet och att efterfrågan på befintliga lokaler i området varit större än förväntat.

Under året har 37 företag flyttat in i våra lokaler och 29 företag har flyttat ut. Sankt Kors samarbetar nära sina hyresgäster för att hitta bra lösningar både vid in- och utflytt.

Sankt Kors bidrar aktivt, genom samarbete med Näringsliv och tillväxt och Science Park Mjärdevi, i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.

Sankt Kors/Dukaten bidrar till en attraktiv innerstad genom en aktiv parkerings- och mobilitetspolitik, som genomförs i en öppen och positiv dialog med såväl miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen som andra aktörer inom mobilitetsområdet för att möjliggöra hållbar mobilitet för både linköpingsbor och inresande.

Sankt Kors bedriver all sin verksamhet på affärsmässiga grunder och har en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. I våra fastighetsutvecklingsprojekt bidrar vi genom egen utveckling och i samverkan med forskningen till miljö- och kretsloppsanpassning av verksamhet och tjänster.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller uppdraget och det kommunala ändamålet.

3 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

Bolaget bedriver kommunal verksamhet och för sådan gäller självkostnadsprincip, likställighetsprincip och lokaliseringsprincip. I Sankt Kors särskilda ägardirektiv pekas självkostnadsprincipen och lokaliseringsprincipen ut särskilt, då dessa har förtydligats från ägaren för implementering i bolagets verksamhet.

Lokaliseringsprincipen: Sankt Kors bedriver verksamhet endast inom det geografiska området Linköpings kommun.

Självkostnadsprincipen: Sankt Kors räknar vid sin prissättning med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ingår.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget uppfyller målen sett utifrån de kommunala befogenheterna.

4 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	> 5	38	5	8
Soliditet, %	> 5	28	23	24

Sankt Kors verkar både enskilt och gemensamt med övriga kommunägda bolag för att Linköping ska vara attraktivt utifrån fullmäktiges fastställda ”Strategisk plan - Övergripande mål” vilket bl a innebär att:

- Vi medverkar till att Linköping är attraktivt att bo, leva, och verka i.
- Vi verkar utifrån devisen "Linköping - där idéer blir verklighet".
- Vi bidrar till en ekologisk hållbar tillväxt, ökad sysselsättning och minskad segregation.

Sankt Kors drivs enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten, vilket är att tillgodose kommunens behov av tillgång till bra kontors- och verksamhetslokaler för näringslivets behov. Under 2018 har utvecklingen av Ebbepark fortsatt, byggstart av nästa etapp av Vreta Kluster planerats och strategin för området vid norr om flygplatsen, Cavok District, har satt. Spadtag för den första byggnaden sker i februari 2019. Sankt Kors tillsammans med Dukaten ser till att den beslutade parkeringsstrategin genomförs. Genom utveckling av den digitala parkeringslösningen LinPark får såväl linköpingsbor som besökare enklare att hitta parkering. Genom samverkan med andra aktörer inom mobilitetsområdet strävar Dukaten efter att underlätta valet att resa hållbart.

Sankt Kors med dotterbolag är dessutom aktivt i kommunens insatser för att skapa sysselsättning och arbetstillfällen genom att erbjuda praktikplatser, arbetsträningsplatser och ställa krav på leverantörer i upphandlingar.

Sankt Kors arbetar aktivt för att söka samrådslösningar med andra kommunägda bolag och förvaltningar för en ökad helhetssyn och en ökad effekt av insatta åtgärder.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller målen sett utifrån de gemensamma ägardirektiven.

4.1 Måluppfyllelse utifrån särskilda ägardirektiv

Sankt Kors ska utifrån samverkansprogrammet "Höjda ambitioner för Linköping" på konkurrensneutrala och affärsmässiga villkor bli komplettera det utbud av lokaler som privata fastighetsägare tillhandahåller.

- Genom aktiv marknadsföring och genom att ha ett sysselsättnings- och utvecklingsperspektiv vid urval av hyresgäster, fokuserar Sankt Kors på lokaler för nya företag för avknoppningar och för företag som expanderar, vilket bidrar till en ökad tillväxt i kommunen.
- Sankt Kors, Science Park Mjärdevi och Näringsliv och tillväxt samarbetar aktivt och kontinuerligt för att optimera verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.
- Genom utforskande av nya affärsmodeller och nya erbjudanden strävar Sankt Kors efter att möta den ökande efterfrågan på flexibilitet och möjligheter till samverkan hyresgäster emellan.
- Sankt Kors driver inom verksamhetsområdet Dukaten aktivt kommunens parkeringsstrategi och bidrar genom detta till en attraktiv innerstad, vilket ökar invånarnas behovstillfredsställelse. Sankt Kors deltar aktivt i arbetet med Linköping City samverkan och

Cityfastighetsägarna och bidrar genom detta till en ökad förståelse för kommunens trafik- och parkeringsstrategi.

- Sankt Kors och Dukaten arbetar i ökad omfattning även att underlätta andra res sätt, bland annat genom samverkan med t ex Östgötatrafiken och utvecklingen av elcykelpoolen samt hantering av cykelparkering i stadens centrala delar.
- Sankt Kors driver aktivt arbetet med energieffektivisering och målet är att nå EU-målen för 2050 redan 2020 i utvalda fastigheter och till 2025 i samtliga fastigheter. En omfattande satsning på elbilsladdare i anslutning till Sankt Kors fastigheter har genomförts och fortsätter även framåt. Detta bidrar i Linköpings kommuns arbete med koldioxidneutralitet och till en långsiktigt hållbar utveckling.
- Sankt Kors löpande verksamhet finansieras till 100 procent av hyror för lokaler och parkeringsplatser. Genom aktiv utveckling av underliggande fastighetsvärden skapar Sankt Kors själv det investeringsutrymme som behövs för kommande stora satsningar i bl a Ebbepark.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller målen sett utifrån de särskilda ägardirektiven.

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Sankt Kors verkar aktivt för näringslivets utveckling genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service. I nära samarbete med Science Park Mjärdevi, Näringsliv och tillväxt och övriga intressenter driver bolaget utvecklingen av tillväxtmiljöer i Linköping. Flera nya miljöer med fokus inom regionens styrkeområden är under utveckling vilket säkrar ett långsiktigt erbjudande från Linköping som en attraktiv kommun att etablera sin verksamhet i.

Inom Dukaten har bolaget utvecklat och förvaltat parkeringsanläggningar samt bidrar aktivt till att genomföra kommunens trafik- och parkeringsstrategi. Genom en ökad satsning en större del mobilitetsområdet än enbart parkering och ett ökat samarbete med andra aktörer inom området bidrar Sankt Kors och Dukaten till att möjliggöra för såväl linköpingsbor som inresande att välja hållbara alternativ för sitt resande.

Soliditetskravet är uppfyllt. Avkastningskravet baserat på avkastning på av ägaren insatt aktiekapital har uppfyllts.

Sammanfattningsvis har styrelse och bolagsledning uppfattningen att bolaget genom sin verksamhet under 2018 väl fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina mål.