



# **Linköpings Stadshus AB**

**Budget 2020 med flerårsplan för kommunens  
bolag, bilaga**



## **Innehåll**

<b>Linköpings Stadshus AB</b>	<b>3</b>
<b>Tekniska verken i Linköping AB</b>	<b>10</b>
<b>AB Stångåstaden</b>	<b>17</b>
<b>Lejonfastigheter AB</b>	<b>25</b>
<b>Sankt Kors Fastighets AB</b>	<b>32</b>
<b>Linköping City Airport AB</b>	<b>40</b>
<b>Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB</b>	<b>47</b>

# Budget 2020 med flerårsplan

Linköpings Stadshus AB (publ)

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>6</b>

## 1 Inledning, året som gått

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

Moderbolaget Linköpings Stadshus äger samtliga aktier i åtta dotterbolag och ska verka för att de kommunala företagen fungerar effektivt och utnyttjar resurserna optimalt så att det gynnar Linköpings utveckling och expansion. Bolaget ska utöva ägarstyrning och därigenom också göra de skattemässiga dispositioner som krävs för att hela koncernens skattebelastning ska ske i moderbolaget.

Koncernens bolag har en god utveckling och investeringstakten är hög. Samverkan mellan de olika bolagen har fungerat bra och utvecklas hela tiden. Resurser samutnyttjas.

I samband med årsstämmorna i maj fick moderbolaget och dotterbolagen nya bolagsordningar och ägardirektiv anpassade utifrån Alliansens samverkansprogram "Ett nytt ledarskap för Linköping". Moderbolaget har genomfört ägardialoger med samtliga dotterbolag och avstämning har skett kring samsyn av dotterbolagens nya ägardirektiv.

Styrelsen följer Sankt Kors Fastighets AB:s investeringar i Ebbepark utifrån gjord riskbedömning.

En styrelseutbildning har anordnats för nya styrelserepresentanter i koncernen. Linköpings Stadshus har även haft två interna utbildningstillfällen och en strategidag med sin styrelse. Därutöver har Stadshus styrelse erbjudits möjlighet att genomföra extern styrelseutbildning.

En genomlysning har skett av finansverksamhetens rutiner och organisation samt hur redovisning av finansfrågor sker till styrelsen. Detta har bland annat resulterat i en ny tidplan och nya rapportmallar.

Linköpingsgruppen bestående av representanter från de större bolagen med egen upplåning har utvecklat sin samverkan, bland annat har ett nytt ramverk för gröna obligationer tagits fram.

För första gången har en gemensam årsstämmodag hållits med alla dotterbolag utom Tekniska verken i Linköping AB och AB Stångåstaden.

I oktober genomfördes en stor ägardialog med fokus på ekologisk hållbarhet (CO<sub>2</sub>-neutralitet) och social hållbarhet (minskad segregation).

Linköpingsexpo AB har fusionerats med moderbolaget.

Revidering av Lejonfastigheters bolagsordning och ägardirektiv har påbörjats utifrån bolagets nya uppdrag. En översyn av Science Park Mjärdevis bolagsordning och ägardirektiv har också påbörjats utifrån utveckling av styrning och organisation för innovations- och utvecklingsmiljöer i Linköping.

## 2 Framtiden

Linköpings Stadshus AB redogör härmed för hur bolaget planera bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner.

Utifrån vår modell för ägarstyrning med mycket självständiga bolag ska vi arbeta för ytterligare ökad samverkan, uppföljning och dialog med bolagen och med kommunkoncernen. Genomförandet av ägardialoger kommer att genomföras utifrån specifika fokuspunkter samt effektiviseras för än bättre samsyn, uppföljning och dialog kring hur respektive bolag arbetar med sitt kommunala uppdrag.

Rapporteringen från bolagen kommer att utvecklas ytterligare för anpassning till de nya ägardirektiven.

En gemensam årsstämmodag kommer att äga rum under våren. Bolagens redovisning av måluppfyllelse och bokslut kommer att presenteras på kommunfullmäktige respektive på gemensam årsstämmodag. Tekniska verken i Linköping AB och AB Stångåstaden har en gemensam årsstämmodag och övriga dotterbolag har en gemensam årsstämmodag tillsammans med moderbolaget.

I oktober 2020 anordnas en stor ägardialog. Moderbolagets styrelse och ledning, dotterbolagens presidier och VD:ar och ledande tjänstemän på kommunen deltar under dagen. Temat för dagen är kommungemensamt.

I början av 2020 kommer Linköpings Stadshus AB att genomföra en styrelse- och VD-utvärdering.

Revidering av finansstrategin kommer att ske samt översyn av ingångna avtal.

## 3 Ägardirektiv och finansiella mål

### **Ekonomiska mål**

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

### **Kommunfullmäktiges mål**

Kommunfullmäktige beslutar om politisk inriktning och mål för Linköpings kommun. Bolaget ska själv definiera och i samverkan med kommunkoncernen bidra till uppfyllelse av kommunens inriktningar och mål.

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

#### Rörelsens kostnader

De budgeterade rörelsekostnaderna är något lägre än föregående års budget, 1 mnkr. Detta beroende på bland annat på lägre kostnader för styrelsearvoden, utbildning och informationsmöten. Föregående års budgeterade uppräknig av ersättning till Linköping City Airport AB är inkluderad i budgeten för 2020-2023.

#### Finansiella intäkter

Moderbolaget har antagit oförändrade utdelningsbetingade koncernbidrag från Tekniska verken i Linköping AB, Lejonfastigheter AB och Sankt Kors Fastighets AB samt från AB Stångåstaden enligt allmännyttans lagstiftning. Till detta kommer även en utdelning från AB Stångåstaden för så kallade Bostadssociala åtgärder om 66 mnkr, dessa används av Linköpings kommun. Därutöver finns år 2020 förväntan på extra utdelning om 75 mnkr från Tekniska verken i Linköping AB.

#### Finansiella kostnader

Beräkningen av räntekostnaderna utgår från marknadens prissättning per sista oktober. Till räntekostnaderna räknas även kostnader för kreditlöften, certifikatsprogram och andra finansiella kostnader. Räntekostnaderna minskar jämfört med föregående år trots större upplåning.

#### Statlig inkomstskatt

Beräkning av inkomstskatten har skett schablonmässigt.

### Balansbudget

Till följd av stora investeringar förväntas lånevolymen öka.

Linköpings Stadshus AB förmedlar lån till Sankt Kors Fastighets AB och Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB. Båda dessa bolag har i sina flerårsplaner förslag på ökade behov av lån. I förslag till flerårsplan för Linköpings Stadshus AB har hänsyn tagits till detta.

Nyckeltal	Prognos	Budget	2021	2022	2023
	2019	2020			
Omsättning, mnkr	48,9	48,9	48,9	48,9	48,9
Balansomslutning, mnkr	14 400	15 200	15 800	15 850	15 850
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	104,2	48,1	- 70,9	- 61,9	-58,9
Årets resultat av justerat eget kapital, %	1,7	0,8	-1,1	-1,0	-0,9
Justerat eget kapital, mnkr	6 259	6 410	6 440	6 476	6 516
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr					
*Långfristiga skulder, mnkr	7 676	8 828	8 779	9 052	8 689
Kortfristiga skulder, mnkr	14	64	35	49	9
Antal anställda	-	-	-	-	-

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

Låneram 2020

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
Låneram, mnkr	7 676	8375	8 828

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

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



## Resultaträkning - Linköpings Stadshus AB - moderbolaget

Belopp i mnr	Utfall	Budget	Prognos 1	Prognos 2	Prognos 3	Budget	Treårsplan		
	201812	2019	2019	2019	2019	2020	2021	2022	2023
Övriga rörelseintäkter	47,0	7,0	48,9	48,9	48,9	51,4	51,4	51,4	51,4
	<b>47,0</b>	<b>7,0</b>	<b>48,9</b>	<b>48,9</b>	<b>48,9</b>	<b>51,4</b>	<b>51,4</b>	<b>51,4</b>	<b>51,4</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>									
Styrelsearvoden	-0,2	-0,6	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Utbildning och informationsmöten	-0,1	-0,5	-	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Köpta tjänster Visit Linköping & Co	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5
Köpta tjänster LCA	-40,0	-44,5	-42,0	-42,0	-44,5	-44,5	-44,5	-44,5	-44,5
Köpta tjänster Expo	-5,5	-	-	-	-	-	-	-	-
Köpta tjänster Stångåstaden	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Köpta tjänster Linköpings kommun	-1,7	-2,0	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Årsredovisning	-	-0,1	-	-	-	-	-	-	-
Kontorshyra	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konsultkostnader inkl revision	-1,3	-1,0	-0,7	-0,9	-0,9	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11,5</b>	<b>-51,4</b>	<b>-5,5</b>	<b>-5,8</b>	<b>-8,3</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>									
Resultat från andelar i koncernföretag	249,2	70,0	70,0	70,0	210,0	156,0	70,0	70,0	70,0
Ränteintäkter	17,4	20,0	19,5	20,0	20,0	20,0	25,0	30,0	30,0
Borgensavgift	-16,4	-22,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-94,3	-105,0	-100,0	-100,0	-100,0	-86,0	-78,0	-77,0	-76,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>144,4</b>	<b>-88,4</b>	<b>-36,0</b>	<b>-35,8</b>	<b>101,7</b>	<b>64,0</b>	<b>-9,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,0</b>
Mottaget koncernbidrag	648,8	355,5	355,5	355,5	230,5	230,5	230,5	230,5	230,5
Lämnat koncernbidrag	-50,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-86,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Skatt på periodens resultat	-89,7	-42,2	-53,4	-53,4	-26,2	-29,6	-31,2	-32,4	-32,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>567,0</b>	<b>224,9</b>	<b>266,1</b>	<b>266,3</b>	<b>306,0</b>	<b>264,9</b>	<b>190,3</b>	<b>195,1</b>	<b>195,8</b>

	2 019	2 020
Styrelsearvoden	-0,6	-0,2
Utbildning och informationsmöten	-0,5	-0,1
Köpta tjänster Visit Linköping & Co	-8,5	-8,5
Köpta tjänster LCA	-44,5	-44,5
Köpta tjänster Expo	-	-
Köpta tjänster Stångåstaden	-1,0	-1,0
Köpta tjänster Linköpings kommun	-2,0	-2,0
Årsredovisning	-0,1	-
Kontorshyra	-	-
Konsultkostnader inkl revision	-1,0	-1,0
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1
	<b>-58,4</b>	<b>-57,4</b>



Linköpings  
Stadshus AB

# Budget 2020 med flerårsplan

Tekniska verken-koncernen

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>7</b>

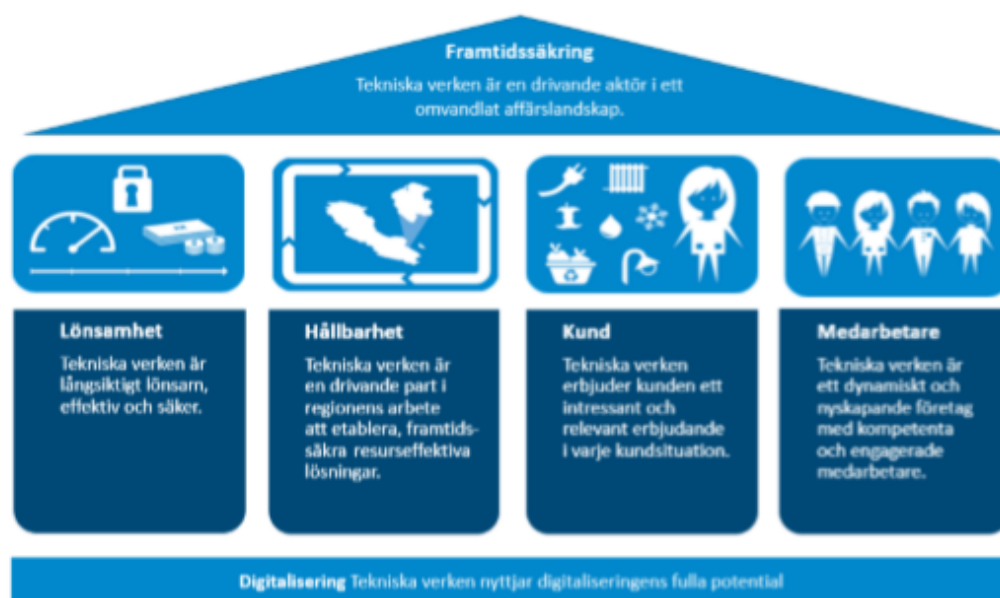
## 1 Inledning, året som gått

Tekniska verken-koncernens verksamhet för 2019 löper på enligt plan. Inledningen av året var både mild och torr, vilket påverkat intäkter och resultat negativt mot föregående år. Samtidigt har elpriserna varit högre och vi har dessutom erhållit ett statligt stöd för vår biogasproduktion, vilket sammantaget gör att resultatet för året förväntas bli något bättre än budget, men sämre än föregående års rekordresultat. Samtidigt vill vi flagga för att vädrets påverkan på resultatet är stor under slutet av året. I samband med årsskiftet görs också definitiva nedskrivningsprövningar, vilka ytterligare kan få relativt stor påverkan på resultatet.

Koncernen befinner sig i en mycket investeringsintensiv period med stora satsningar kopplade till såväl hållbarhet som samhällsutveckling. Som exempel kan nämnas byggandet av en vindkraftpark i Sunne, omställningen till fossilfri normalårsproduktion samt fortsatt utbyggnad av bredband på landsbygden. Under året har en anläggning för flytande biogas vid Toyotas anläggning i Mjölby tagits i drift.

## 2 Framtiden

Under våren antog koncernen, efter sedvanlig omvärldsanalys, en ny strategisk plan för åren 2020-2024, vilken sammanfattas i nedanstående bild:



Den strategiska planen innefattar omfattande satsningar för att klara omställningen inför framtiden. I detta ligger allt från digitalisering och effektivisering av våra interna processer till storskalig utbyggnad av vår produktionskapacitet av förnybar energi. Vi ser samtidigt stora framtida

utmaningar kopplade bl a till ett nytt affärslandskap, nya lagkrav som påverkar såväl investeringar som resultatnivåer, krav på säkerhetshöjande åtgärder etc. Vi arbetar aktivt med såväl ledarskap som medarbetarskap och strävar efter att även fortsatt ha en arbetsmiljö som gör att vi både kan behålla och attrahera nya medarbetare. Genom innovationer och genom att vara lyhörda för marknadens förväntningar utvecklar vi relevanta och efterfrågade lösningar till våra kunder.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

#### Nyckeltal

Koncernens avkastningsmål om minst 6 % som snitt under en flerårsperiod nås sett över en femårsperiod. De omfattande satsningar som görs på investeringssidan, som en del för att nå ägarens ambitiösa miljömål, sätter press på detta nyckeltal då balansräkningen ökar kraftigt samtidigt som resultateffekterna kommer med eftersläpning. Även det operativa kassaflödet påverkas av de höga investeringsnivåerna, men även här är snittet över en flerårsperiod positivt. Soliditeten överstiger under hela planeringsperioden det riskgolv som ägaren satt till 30 %. Det kan därmed konstateras att Tekniska verkens flerårsplan möter samtliga av ägaren uppsatta mål.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2021	2022	2023
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	> 6	6,0	5,8	6,1	5,9
<b>Operativt kassaflöde, mnkr</b>	> 0	-215	-230	331	483
<b>Soliditet, %</b>	> 30	48	49	51	54

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Resultatprognoserna bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd och vind och baserar sig vad gäller elpriser på Bixias senaste officiella prognos från maj 2019. Med en ändrad produktionsmix och betydande elproduktion från förnybar energi kommer påverkan från dessa yttre faktorer att öka och resultatet därmed bli mer volatilt. Med undantag för tillkommande elproduktion från vindkraft, leveranser av flytande biogas samt ökad kapacitet för bredband, bedöms volymutvecklingen i koncernen vara begränsad.

Koncernen påverkas också i hög grad av lagkrav och regulatoriska faktorer. Elnätsverksamheten styrs av Elmarknadsinspektionens intäktsreglering där en ny reglerperiod infaller mellan 2020-2023. Vi har precis erhållit förutsättningarna inför denna period, men flera delar är fortfarande inte fullt klarlagda. Budgeten och flerårsprognosen är byggd utifrån i dagsläget mest rimliga antaganden. Viss höjd har även tagits för den skatt på avfallsförbränning som aviserats, men som ännu ej är beslutad och effekterna därmed osäkra.

I resultatbudgeten ryms satsningar inom såväl säkerhetshöjande åtgärder som digitalisering, inte minst genom införandet av ett nytt faktureringsystem.

### Balansbudget

Koncernens finansiella ställning kommer fortsatt att vara god. Soliditeten väntas varje år uppgå till runt 50 % trots omfattande investeringar. Under 2020 kommer en extrautdelning om 75 mnkr, utöver det ordinarie utdelningsbetingade koncernbidraget om 187 mnkr, att betalas till ägaren och den nyemission som erhöles i samband med byggandet av Lejonpannan (350 mnkr) är därmed återbetald. Koncernens investeringar överstiger de årliga avskrivningarna vilket tillsammans med tillkommande lån gör att balansräkningen ökar relativt kraftigt.

Nyckeltal	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
Omsättning, mnkr	5.830	5.828	5.863	6.052	6.234
Balansomslutning, mnkr	11.458	12.140	12.879	13.124	13.206
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	714	670	678	752	743
Årets resultat av justerat eget kapital, %	13,1	11,7	11,2	11,6	10,7
Justerat eget kapital, mnkr	5.572	5.873	6.257	6.699	7.134
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	-	-	-	-	-
*Långfristiga skulder, mnkr	2.695	2.921	3.153	2.861	2.433
Kortfristiga skulder, mnkr	1.994	2.060	2.084	2.101	2.116
Antal anställda	1.066	1.126	1.133	1.130	1.127

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Koncernen är inne i en mycket intensiv investeringsperiod. Detta bl a för att bidra till Linköpings kommuns mål kring CO2-neutralitet 2025, skapa förutsättningar för en modern och säker infrastruktur samt för att uppfylla diverse lagkrav. Under perioden kommer omfattande vindkraftsinvesteringar att färdigställas, detta som ett led i koncernens strategi kring förnybar elproduktion. Utbyggnaden av bredband på landsbygden fortsätter liksom ombyggnationer för fossilfri fjärrvärmeproduktion, utbyggnad av fjärrkyla samt omfattande investeringar kopplade till avloppsrening. Under perioden kommer dessutom alla elmätare att bytas ut. Tekniska verken planerar även att investera i solenergi, om än i begränsad omfattning.

	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Investeringar, mnkr</b>	1.503	1.364	1.481	1.043	887

### Låneram 2020

Tekniska verken önskar behålla befintlig låneram. Detta för att klara såväl ev. överlapp när befintliga lån ska omsättas, men även för att ha en viss reserv för oförutsedda händelser.

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
<b>Låneram, mnkr</b>	2.500	3.500	3.500

### 5.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2020, mnkr.

Område	mnkr	
Fastigheter*		
Bostäder**		
Vatten & avlopp	160	
Energi	868	Fjärrvärme/fjärrkyla, kraftvärme, vattenkraft vindkraft
Övrigt	336	Biogas, Avfallstjänster, Bredband, övrigt

\* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

\*\* Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

### 5.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2020	2021	2022	2023
Självfinansierade investeringar	1.149	1.251	1.043	887
Lån	215	230	-	-

## 6 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. De satsningar som nu genomförs bedöms nödvändiga för att klara delvis nya förutsättningar, men sätter också press på avkastning och kassaflöde. Bolaget bedömer ändå att de övergripande ekonomiska målen nås som snitt under perioden och känner trygghet i en bas av god finansiell ställning, bred produktpalet och inte minst i kompetenta och dedikerade medarbetare. Vi vill samtidigt flagga för att yttre faktorer, såsom väderförhållanden och elpriser, kommer att få ökad påverkan på bolagets ekonomi. Till detta kommer osäkerhet i form av nya lagkrav.





# Budget 2020 med flerårsplan

AB Stångåstaden

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>7</b>

## 1 Inledning, året som gått

Bolaget fortsätter att satsa på både nyproduktion av bostäder och renovering av det äldre beståndet. Efter rekordåret 2017 då vi färdigställde 541 lägenheter blev 172 lägenheter inflyttningsklara under 2018 och nu under slutet av 2019 pågår inflytt i 85 bostäder i kvarteret Norrskenet, etapp 2.

I dagsläget pågår produktion av totalt nästan 800 nya lägenheter, 231 på Eddan i city, 350 i Ebbepark, 113 i övre Vasastaden och 85 studentlägenheter i Lambohov. Prognosen vad gäller renovering är att 305 bostäder har byggts om till modern standard under 2019.

Stångåstaden arbetar med högsta prioritet på att få fram detaljplaner för ca 2000 nya bostäder. Projekten har olika karaktär och ligger t ex i Ryd, Berga, Skäggetorp, Djurgårdsgatan, Lambohov, Åbylund, Flamman, Backaberg och Abisko. En viss osäkerhet råder kring hur många bostäder som kan påbörjas under kommande år på grund av att planläget. En bra dialog förs med kommunen kring detaljplaner. Under 2020 planeras start av cirka 500 bostäder i Övre Vasastaden, Ekängen (Bärstaskogen), Ebbepark, Djurgården och i Berga.

Totalt planerar Stångåstaden för att bygga om ca 340 lägenheter under 2020. Därtill kommer ett stort antal mindre underhålls- och ombyggnadsprojekt, badrumsombyggnader och riktade energieffektiviseringsprojekt.

Till följd av den ansträngda byggmarknaden, där bostadsbristen gör att många vill bygga mycket samtidigt, har vi fått uppleva att byggkostnadsutvecklingen har skjutit i höjden. Under senaste året har vi tvingats stoppa och göra om flera upphandlingar för att få bukt med kostnadsutvecklingen.

Den operativa verksamheten har drivits med gott resultat under året. Vår stora uppgift att ta hand om och ge service till våra 33.000 kunder har fungerat väl. Stångåstaden har fått ta emot Kundkristallen för att vi har de nöjdaste kunderna även 2019 och Studentbostäder nådde all time high i sin NKI mätning.

På hållbarhetsområdet så fortsätter vi arbeta för att minska bolagets klimatpåverkan. Vårt stora energisparprogram 25/25 där vi ska spara 25 % köpt energi till år 2025 löper på enligt plan. Vi tittar även på möjligheter att öka satsningen på vindkraft. Inom social hållbarhet fortsätter stadsdelsutvecklingsarbetet i Skäggetorp, Ryd och Berga. Vi har dessutom drivit kompetensförsörjningsprojektet Linkstep med bra resultat under året. Totalt har drygt 60 personer gått vidare i arbete så här långt.

Vi har fortsatt hög efterfrågan på våra bostäder, både när det gäller det gamla beståndet och nyproduktion. När vi bygger nytt frigörs bostäder i det äldre beståndet. Statistik från våra undersökningar visar att bostäderna som frigörs är till stor del mindre lägenheter med lägre hyror samt att det är yngre människor som flyttar in i bostäderna som frigörs i flyttkedjorna.

En enskild händelse som påverkat bolaget under året är explosionen på Ådalagatan i juni. Totalt drabbades 191 lägenheter. De flesta hyresgästerna kunde flytta tillbaka efter några dagar men fastigheten med adress Ådalagatan 1-3 med 37 lägenheter fick omfattande skador och är fortfarande evakuerad. Återställning pågår och preliminärt sker återflytt i oktober 2020.

## 2 Framtiden

I budgeten för 2020 ökar vår omsättning jämfört med 2019 som till stor del förklaras av vår nyproduktion. I Norrskenet Etapp 2 i övre Vasastan färdigställts under 2019 cirka 85 bostäder och under 2020 sker det slutgiltiga färdigställandet av den fastigheten och i det centrala kvarteret Eddan med sina 231 bostäder startar inflyttning under våren 2020. Inklusiva volymförändringar, helårseffekter av nyproduktion från 2019, hyreshöjningar vid ombyggnationer och en budgeterad hyreshöjning ökar hyresintäkterna med ca 60 mnkr jämfört med 2019. Hyresförhandlingarna är inte klara men kommer att genomföras i slutet av 2019 varför det finns en viss osäkerhet i siffrorna.

Vi har god kontroll på driftkostnadsutvecklingen. Totalt ökar driftkostnaderna i koncernen med ca 2 % exklusive effekterna av Ådalagatan. Då ingår en viss volymökning då antalet lägenheter ökar.

Fördelning av driftkostnadsökning:

- Indexreglering i våra avtal gör att kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer ökar.
- Markant ökning av renhållningstaxan (preliminärt 6 %) från Tekniska verken.
- Kostnader för värme och vatten beräknas öka på grund av pris och volymförändring.
- Viss ökning av fastighetsadministrationen jämfört med 2019 då flera avdelningar varit kort bemannade under året som gått. Dessutom utökar vi satsningen på trygghetsvårdar. Den centrala administrationen är dock ned jämfört med föregående års budget.

Satsningen på underhåll fortsätter under 2020. Nivån för 2020 ligger på 350 mnkr för koncernen vilket är i något över nivån i 2019 års budget. Satsningar på färre men större ombyggnadsprojekt fortsätter under 2020 och medför att projekten tar en större andel av underhållsbudgeten. Vi fortsätter givetvis även att satsa på energisparåtgärder för att kunna leverera målet om 25 % besparing av köpt energi till år 2025.

Till följd av alla investeringar i nyproduktion och ombyggnation som ger ett större avskrivningsunderlag, kommer posten avskrivningar att öka kraftigt. Till 2020 ökar avskrivningarna med ca 23 mnkr jämfört med 2019.

Marknadsräntorna har fortsatt att ligga på historiskt låga nivåer under 2019 vilket påverkar bolagets räntenetto både på kort och lång sikt.

Marknadsräntorna har gått upp något under hösten och signaler kommer från Riksbanken om en räntehöjning i slutet av året. En stor del av skuldportföljen är säkrad vilket gör att ränteförändringar inte slår igenom direkt. För 2020 har antagits att marknadsräntorna är fortsatt låga om än något stigande. Den totala låneskulden ökar också under 2020 på grund av fortsatt stora investeringar i nya bostäder. Koncernens räntekostnader beräknas uppgå till ca 87 mnkr i budgeten för 2020.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

#### Nyckeltal

Ägaren har fastställt att bolagets långsiktiga finansiella mål mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel, skall understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet. Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Linköping.

Resultat efter finansiella poster: 180-220 mnkr/år (rensat för reavinster, nedskrivningar, återtagna nedskrivningar och andra extraordinära poster). Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 30 % beräknat på koncernens egna kapital. Vid beräkning med hänsyn till marknadsvärdering bör den långsiktiga soliditeten vara minst 45 %.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2021	2022	2023
Resultat efter fin.poster	180-220 mnkr	195 mnkr	200 mnkr	205 mnkr	210 mnkr
Soliditet, %	> 30 %	39 %	38 %	36%	35 %
Soliditet m.häns.MV %	'> 45 %	76 %	75 %	74 %	73 %

Stångåstaden kommer under perioden att ha sjunkande soliditetsmått på grund av stora investeringar de kommande åren. Soliditeten ligger dock inom ägarkravet.

### 4 Finansiell flerårsprognos

#### Resultatbudget

Omsättningen ökar kraftigt på grund av stora investeringar. Vi räknar med en återhållsam driftkostnadsökning på grund av effektiv fastighetsförvaltning. Dock ser vi att stigande byggkostnader gör att ny- och ombyggnationskostnaderna ökar.

I prognosen för 2019 uppgår resultatet före skatt och reavinster till ca 210 mnkr vilket är 28 mnkr bättre än budget. Då ingår reavinster om 10 mnkr som inte var budgeterade. Stångåstaden har ett krav i ägardirektivet om ett resultat efter finansnetto i spannet 180-220 mnkr. Det målet kommer alltså att uppfyllas för 2019.

#### Balansbudget

I och med ökad nyproduktion och fler tillkommande bostäder så ökar tillgångarna och så även skulderna.

I nedan analys är ej möjliga fastighetsförsäljningar medräknade.

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

Nyckeltal	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
Omsättning, tkr	1 525 500	1 558 600	1 648 000	1 729 000	1 814 000
Balansomslutning, tkr	10 000 000	10 580 000	11 520 000	12 603 000	13 707 000
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, tkr	210 000	195 000	200 000	205 000	210 000
Årets resultat av justerat eget kapital, %	4,9%	5,1 %	5,7 %	5,4 %	5,6 %
Justerat eget kapital, tkr	4 081 000	4 205 540	4 237 000	4 651 000	4 872 000
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), tkr	21 468 000	22 060 000	22 409 000	23 943 000	25 254 000
*Långfristiga skulder, tkr	5 025 000	5 800 000	6 785 000	7 687 000	8 627 000
Kortfristiga skulder, tkr					
Antal anställda	190	190	190	190	190

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter prognostiseras till cirka 900 mnkr för 2019 och planerade investeringar för 2020 beräknas till cirka 1 000 mnkr.

	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
Investeringar, tkr	900 000	1 000 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000

Låneram 2020

Utöver antagen investeringsvolym, se punkt 5.3, när vi beräknar att ta upp nya lån på 800 mnkr bör vi ha med en extra reserv om 200 mnkr.

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
Låneram, tkr	5 025 000	4 915 000	6 000 000

### 5.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2020, mnkr.

Område	mnkr
Fastigheter*	
Bostäder**	1 000
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt	

\* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

\*\* Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

Största delen av Stångåstadens investeringar finns självklart inom området bostäder. Men då bolaget har högt satta miljömål med målet 25-25, att minska andelen köpt energi per kvadratmeter uppvärmd area med 25% till år 2025, har vi direkta miljö-och energinvesteringar som hänförs till miljömålet.

### 5.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2020	2021	2022	2023
Självfinansierade investeringar	200	200	200	200
Lån	800	1000	1000	1000

Stångåstaden har ett starkt resultat och genom kassaflödet generar vi ca 200 miljoner per år.

Ovan visar en enklare fördelning av självfinansierade investeringar och den skuldökning vi räknar med att lösa genom upptagande av nya lån på kapitalmarknaden och via Kommuninvest.

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

Den höga nyproduktionstakten är möjlig tack vare bolagets starka finansiella ställning. Vi räknar med att investera ca 8 Mdr i nyproduktion och ombyggnationer de kommande sex åren. Planerade investeringar i Stångåstaden består främst av två delar. Nyproduktion, där vi har många projekt i gång och ett stort antal i planeringsfasen. Ombyggnation, där en del av bolagets fastighetsbestånd kräver renovering och ombyggnad för att förbättra energiprestanda och erbjuda våra kunder en modern standard.

Stångåstaden planerar för att renovera 300-400 bostäder årligen. De senaste åren har vi haft en takt på ca 350 ombyggda lägenheter per år. Investeringar i ombyggnationer beräknas uppgå till ca 300 Mkr per år de kommande åren.

Det finns naturligtvis en stor osäkerhet med en så lång prognosperiod. Viktiga faktorer för att ovanstående nyproduktion skall kunna genomföras är att det finns efterfrågan på de planerade bostäderna, att produktionskostnaderna kan hållas på en acceptabel nivå och att det finns detaljplanelagd mark. Att handla upp entreprenader så att nybyggnation av bostäder kan erbjudas olika målgrupper och i olika lägen är en mycket stor utmaning för bolaget. Det kostar mer än dubbelt så mycket att bygga nya bostäder idag jämfört med för tio år sedan. Vi arbetar både lokalt och nationellt för att förbättra förutsättningarna för att bygga mer och till lägre kostnad.

*AB Stångåstaden har styrelsemöte 2019-12-02 då detta dokument är uppe för beslut. Fram till dess är detta dokument preliminärt och kan komma justeras.*





**Linköpings  
Stadshus AB**

# Budget 2020 med flerårsplan

**Lejonfastigheter AB**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>32</b>

## 1 Inledning, året som gått

Kommunfullmäktige har fattat ett övergripande beslut om ett utökat uppdrag för Lejonfastigheter (Dnr KS 2017-1040). Beslutet innebär att Lejonfastigheter får ett utökat uppdrag att arbeta med hela kommunens lokalförsörjning kopplat till nämndernas verksamhetsutveckling, uppsatta mål och demografiska förändringar. Målet är en organisation och lokalförsörjningsprocess som tillgodoser Linköpings kommuns lokalbehov på både kort och lång sikt. Tillsammans med kommunledningen och förvaltningarna har Lejonfastigheter utrett hur den nya lokalförsörjningsprocessen ska utformas. Ett stort antal medarbetare arbetar i de olika delprojekten för att detta ska bli klart till 2020-01-01.

Simhallen: Formellt investeringsbeslut togs av kommunfullmäktige 18 juni att kommunen står som investerare och fastighetsägare. Beslutet följdes upp med ett officiellt spadtag på arbetsområdet efterföljande dag. 27 juni tecknades entreprenadavtal med Serneke Bygg AB om att på totalentreprenad uppföra Linköpings nya simhall. Lejonfastigheter AB är kommunens beställarombud och ansvarar för upphandlad process och kommande förvaltningsuppdrag. I mitten av augusti startade arbetet på plats vid Folkungavallen.

Lejonfastigheter AB har förvärvat bolaget Idrottslaget 4 i Linköping AB från SHK i Linköping AB den 30 augusti 2019. Fastigheten Idrottslaget 4 finns i det förvärvade bolaget. Vi kommer driva ett byggprojekt i Ebbepark på denna fastighet. Bolaget Idrottslaget 4 i Linköping AB kommer att fusioneras in i Lejonfastigheter AB så snart detta är möjligt.

Ny VD sedan 4 mars samt ny styrelse i Lejonfastigheter sedan 10 maj i samband med bolagsstämma och konstituerande styrelsemöte. Ny bolagsordning och nya ägardirektiv har överlämnats vid bolagsstämman.

De största investeringsprojekten som vi hittills har avslutat 2019 är:

Scenteknik Konsert och Kongress	19 330 kkr
Energisparåtgärder belysning idrottshallar	6 620 kkr
Tak Ljungsbro fritidscenter	6 522 kkr
LED belysning utvändigt flera olika objekt	5 707 kkr
Syllbyte Förskola Fogdegatan 60	1 737 kkr

Av budgeterade 800 Mkr i investeringar ser 454 Mkr ut att genomföras 2019. Några projekt har senarelagts, uteblivit och några projekt har tillkommit jämfört med budgeten. De största minskningarna/framflyttningarna gäller Simhallen, Kungsbergsskolan, Vasahallen och Vidingsjöskolan.

Lejonfastigheters Green Bonds kommer att finansiera och återfinansiera stödberättigade projekt i enlighet med Green Bond Framework. Vi räknar med att ge ut vår första gröna finansiering i slutet av 2019. Årsvis uppföljning kommer att göras för att säkerställa att vi följer regelverket.

## 2 Framtiden

Lejonfastigheter ABs vision är att bygga det goda samhället genom att skapa de bästa offentliga miljöerna. I första hand erbjuds verksamhetsanpassade lokaler till kommunens verksamheter. Det innebär att bolaget i stor grad påverkas av att Linköping står inför stora utmaningar med en hög tillväxt som kräver satsningar på lokaler, både i befintliga och i nya, inom samtliga områden. Lejonfastigheter verkar, barnomsorg, utbildning, fritidsverksamhet, vård samt kulturella scener, samhällsnyttiga fastigheter och sportarenor. Det är omfattande investeringar som kräver samverkan och en ökad nyttjandegrad för att vara ekonomiskt försvarbara.

I arbetet med 4-årsplanen ingår beslutade och planerade investeringar samt en uppskattning av kommande investeringsvolym. En analys har gjorts för att bedöma tidplaner och investeringsvolym för ännu inte påbörjade projekt.

Lejonfastigheter har tagit hänsyn till en verksamhetsövergång av 6 personer från kommunen i kopplat till nya uppdraget i 4-årsplanen.

## 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Ägaren har fastställt att bolagets avkastning på eget kapital långsiktigt ska ligga på minst 5 %. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden har ett riktvärde på minst 2,0 ggr. Enligt lämnad fyraårsplan uppfyller bolaget avkastningskravet under perioden.

Ägarens krav på bolagets soliditet ställs dels på synlig soliditet, som ska vara minst 12 %, och dels beräknad med hänsyn till marknadsvärdering, där kravet är minst 25 %.

4-årsplanen visar att bolaget uppfyller dessa krav men att soliditeten sjunker till cirka 13 % till följd av en hög investeringsvolym med stigande finanskostnader i kombination att största delen av de årliga resultaten lämnas som utdelning/koncernbidrag.

Med den lagda budgeten uppfylls ägarens krav på avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet. Marknadens värdering av fastigheter ett år framåt kan inte budgeteras men bedömningen är ökad nivå i samma nivå som våra investeringar, vilket innebär att soliditeten med hänsyn till denna marknadsvärdering uppnås.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2021	2022	2023
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	> 5	9,7	12,0	12,2	11,0
<b>Soliditet, %</b>	> 12	16	15	14	13
<b>Soliditet mht marknadsvärde, %</b>	> 25	43	40	37	35
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	>2,0	5,3	4,6	4,1	3,6
<b>NKI, %</b>	>80	70	72	75	80
<b>NMI, %</b>	>80	72	75	77	80

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Den globala och nationella ekonomiska utvecklingen har bromsat in under 2019. Samtidigt kvarstår de politiska riskerna i omvärlden. Marknadsräntorna förväntas långsamt stiga under 4 årsperioden. Inflationen i Sverige förväntas stabiliseras runt 2 %.

På grund av ovanstående förväntas hyresintäkterna enligt avtal endast stiga svagt under perioden. Ökningen förväntas till 2-5 procent per år under perioden inklusive hyror kopplade till nya investeringar.

Kostnadssidan ökar dels på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen men även som ett netto av kostnader för tillkommande och avgående ytor. Lejonfastigheters hållbarhetsarbete mot målet om ett CO2-neutralt Linköping 2025, fortgår med energioptimering och effektiviseringar. Detta motverkar till viss del kostnadsutvecklingen för uppvärmning och energi.

För att säkerställa fastighetsbeståndets värde och för att vår hyresgäst ska erbjudas bra lokaler ur ett verksamhetsperspektiv fortsätter Lejonfastigheter att under kommande fyraårsperiod lägga stora resurser för att underhålla och återinvestera i befintliga fastigheter.

Resultatet redovisas inkluderat de utrangeringar som planeras göras i samband med framtagna investeringsplan. Resultat efter finansiella poster kommer under perioden ligga mellan 85 och 113 Mkr.

### Balansbudget

Med det prognostiserade resultatet och investeringsnivån samt oförändrat koncernbidrag kommer en ökad upplåningsvolym på ca 3 300 Mkr krävas under perioden 2020-2023.

Nyckeltal	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Omsättning, tkr</b>	784 000	816 000	857 000	898 000	917 000
<b>Balansomslutning, tkr</b>	4 944 000	5 555 000	6 221 000	6 868 000	7 387 000
<b>Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, tkr</b>	89 000	85 000	108 000	113 000	106 000
<b>Årets resultat av justerat eget kapital, %</b>	10,4	9,7	12,0	12,2	11,0
<b>Justerat eget kapital, tkr</b>	864 000	879 000	912 000	950 000	981 000
<b>Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), tkr</b>	3 872 000	3 887 000	3 953 000	3 990 000	4 022 000
<b>*Långfristiga skulder, tkr</b>	3 554 000	4 392 000	5 114 000	5 724 000	6 211 000
<b>Kortfristiga skulder, tkr</b>	331 000	88 000	0	0	0
<b>Antal anställda</b>	76	87	87	87	87

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Bolagets investeringsantagande utgår från om-, till- och nybyggnader som görs utifrån kundernas behov och krav. Lejonfastigheter gör årligen genomgångar och för dialog med hyresgästerna om behovet. För första året i planen är huvuddelen av investeringsvolymen beslutad för att åren därefter minska och istället mer bestå av bedömningar och uppskattningar. I investeringsplanen ingår större investeringsprojekt, där investeringsbeloppet även fördelar sig åren efter innevarande plan. Totalt har en investeringsvolym på knappt 3 400 Mkr, antagits i 4-årsplanen.

	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Investeringar, tkr</b>	454 000	839 000	889 000	879 000	755 000

### Låneram 2020

För att utöver antagen investeringsvolym även inrymma den osäkerhet som finns i prognostiserad volym bör lånelimiten för 2020 uppgå till 4 800 Mkr inklusive en extra reserv om 200 Mkr. (Med en beräknad utestående volym på 3 766 Mkr vid utgången av 2019 uppgår de externa skulderna, lånelimiten, till 4 805 Mkr under 2020.)

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
<b>Låneram, tkr</b>	3 766 000	4 500 000	4 800 000

### 5.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2020, mnkr.

Obs! Gäller endast Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden samt Lejonfastigheter AB.

Område	mnkr
Fastigheter*	811
Bostäder**	19
Vatten & avlopp	
Energi	9
Övrigt	

\* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

\*\* Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

Bostäder avser Lilla Åby (3,2), Harvestad (1,5), Viktingstad (1,5), Alarp (11,75), Pysslingsvägen (1,0)

### 5.3. Finansiering av investeringar, Mkr.

Vi har lagt in allt som lån och inget som självfinansierade investeringar under budgetperioden pga osäkerheten i finansieringskostnaderna.

Finansiering	2020	2021	2022	2023
Självfinansierade investeringar	-	-	-	-
Lån	839	889	879	755

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

Under året har vi arbetat fram en ny process för lokalförsörjningen inom Linköpings kommun för att tydliggöra arbetssätt, ansvar och roller i Lejonfastigheters utökade uppdrag. Processen implementeras under 2020.

Med den lagda budgeten uppfylls ägarens krav på avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet. I denna budget finns osäkerheter i inflationsantagande som påverkar våra hyresnivåer och kostnadsbild. Vi kommer utföra ett strategitest tillsammans med JLL 2019-11-28. Utifrån detta kan finanskostnaderna både minska och öka under perioden. Vi har tills vidare antagit en snittränta från 1,60 % för 2020 till 1,90 % för 2023.

Lejonfastigheters övergripande mål är att arbeta för ett klimatneutralt och hållbart Linköping. Det gör vi genom flera olika typer av satsningar, bl a:

- Minskning av energianvändning med 14,0% fram till oktober jmf med 2015 och med-4,9 % perioden jan-okt 2019 jmf med samma period föregående år.
- Samarbete med Linköpings universitet genom studentmedarbetare samt exjobb inom energieffektiviseringsområdet. Lejonfastigheter deltar även i forskningsarbetet Hållbar region som drivs av universitetet.
- Certifiering av nybyggnadsprojekt genom Miljöbyggnad silver. De fastigheter som nu uppförs enligt Miljöbyggnad silver är den nya Simhallen, Hus K i Ebbe park och Nykils skola.
- Samverkan med våra hyresgäster för att vi tillsammans ska nyttja våra lokaler energieffektivt, t ex projekt Elis Energihjältar.
- Utbyggnad av förnyelsebar energi. Vi har under året byggt en ny solcellsanläggning på Räddningsstationen i Lambohov. Vi har en plan för utbyggnad av solceller och vi investerar årligen 2 miljoner i utbyggnad av solceller på våra egna fastigheter.
- Deltagande i utvecklingen av kommunens klimatanpassningsplan. Handbok för pedagogiska utemiljöer, som beskriver kreativa och pedagogiska utemiljöer som ska användas för hantering av ökade mängder dagvatten.
- Ansvarskod för alla våra leverantörer. Lejonfastigheter har som mål att utveckla våra leverantörer och vårt gemensamma arbete varför vi genomför revisioner som är en uppföljning på hur våra leverantörer lever upp till vår ansvarskod.

# Budget 2020 med flerårsplan

Sankt Kors Fastighets AB, koncernen



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>8</b>

## 1 Inledning, året som gått

I Sankt Kors natur ligger fokus på handling och initiativtagande såväl som strategisk höjd. Utvecklingsarbetet för Vreta Kluster har fortsatt där flertalet dialoger med intressenter mynnat ut i en konkret plan för etapp 3 liksom påbörjad projektering. I Ebbepark har affärer kring byggrätter mellan Stångstaden samt Lejonfastigheter genomförts och utredning av fortsatta gemensamma frågor såsom 3D-bildning och upphandling påbörjats. Ökat fokus på införsäljning av ytor har renderat i hyresavtal och dialog med större bolag.

Mjärdevis fastighetsägare, med Sankt Kors som dragare, har skrivit under en överenskommelse om gemensam målsättning och prioriteringsordning i det fortsatta arbetet mot kommande detaljplan. Byggnation i Cavok District går enligt plan och hyresgästpassningar i första huset, IMA One, pågår. Utredningar har under året också riktats mot möjligheterna för flygrelaterade verksamheter.

Vad gäller parkeringsanläggningar sker renovering av befintliga, byggnation av nya (P-Hus Öst Vallastaden) samt förprojektering av kommande (Vasastan, Folkungavallen). Dukaten har utökat sitt uppdrag och även driftsatt elcykelpoolen LinBike.

Då utveckling framskrider i Sankt Kors miljöer, har stort fokus även riktats mot innehåll och konceptualisering. Nya tjänsteerbjudanden, affärsmodeller samt tydligare hållbarhetsarbete är avgörande i det fortsatta arbetet.

## 2 Framtiden

Förädling av påbörjade utvecklingsprojekt samt styrning framåt med stort mått av ansvar såväl som handlingskraft utgör essensen för kommande period.

Hållbarhet i dess bredaste bemärkelse (mångfald och inkludering, upphandling, CO2-mål m.fl.), digitalisering, affärsutveckling samt samverkan med övriga bolag inom Stadshus AB sammanfattar viktiga områden att utveckla vidare under nästa och kommande år.

Långsiktiga strategier för Dukatens verksamhet såväl som organisation tas fram för en förflyttning till nästa nivå. Mobilitet, framtida parkeringsbehov och finansieringsformer, LinBike, en god affär och en sund organisation är målen som kräver handling, tid, resurser och nytänkande.

Ebbepark går nu in i sin mest intensiva period, både vad gäller investeringar, produktion samt hyresbeläggningsarbete. Ett aktivt arbete krävs från alla parter för att få utväxling på beslutade planer. Under 2020 fortsätter projektering av etapp *Dynamiken* liksom uthyrning av ytor i *Verkstan*. Diskussioner pågår med presumtiva aktörer vad gäller drift av coworking, konferens, reception och café.

I Cavok District invigs första byggnaden, IMA One, under Q220. Ytterligare ett par fastigheter kan komma att uppföras under perioden beroende på framfarten i kontakten med intressenter liksom Sankt Kors investeringsförmåga. Spadtag sker Q120 för Vreta Kluster, etapp 3 och dialog med intressenter, däribland Naturbruksgymnasiet, pågår.

Sankt Kors har en tongivande roll i samverkan med övriga fastighetsägare och kommunen i Mjärdevi. En lösning av parkeringsfrågan är grundläggande för att kunna gå vidare med att frigöra mark och påbörja transformeringen av området.

Planerade förändringar för Nätverket i Vallastaden ger att befintlig hyresgäst avser att förhyra hela ytan i bottenvåningen Q220. Nätverket blir med detta fullt uthyrd.

Utmaningar och bedömda verksamhetsrisker anses fortsatt vara höga byggkostnader, kostnader för tomställda lokaler samt nedskrivningar kopplade till nyproduktioner.

Investeringsvolymen för 2020 ökar med drygt 10 % jämfört med 2019 för att sedan minska över perioden. Resultatet påverkas kraftigt år 2020 och 2021 beroende på av- och nedskrivningar. Sankt Kors investeringsplaner de kommande 10 åren innebär en sedan tidigare känd belastning på balans- och resultaträkning. Bolaget arbetar med analyser, simuleringar för att hantera dessa samt konsekvenser av kommande nedskrivningsbehov. I Sankt Kors försäljningsplan ligger ett antal objekt över de närmaste åren och arbete med förberedelser kommer att ske löpande.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

#### Nyckeltal

Resultatet för Sankt Kors sett över kommande flerårsperiod kommer initialt att understiga avkastningskraven i ägardirektiven för att sedan nå och överstiga målen i slutet av perioden. Beslutade investeringar med påföljande nedskrivningar är huvudorsaker till resultatet.

Utdelningskravet om 5 mnkr/år kommer att uppfyllas varje år under perioden genom utdelning av balanserade vinster. Soliditeten ligger över eller på de krav som ställs i ägardirektiven.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2021	2022	2023
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	> 5	-1	-265	18	23
<b>Soliditet, %</b>	> 5	17	5	5	8

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas, samt i vilken omfattning de nya byggnaderna kan fyllas med betalande hyresgäster. Då Sankt Kors är ett litet bolag med begränsad finansiell styrka påverkas resultatet också av att marknadshyran inte täcker kostnaden för gjorda investeringar och drift de första åren.

Flerårsperioden utgörs således av en investeringstopp samt erforderliga nedskrivningar. Sett i ett längre tidsperspektiv balanserar intäkter o kostnader enligt de planer över Sankt Kors långsiktiga prognos som tidigare presenterats.

### Balansbudget

Den höga investeringsvolymen som till stor del finansieras med extern upplåning medför att balansomslutningen ökar. Ökningen motverkas delvis av planerade fastighetsförsäljningar i periodens slut.

Antal anställda har från tidigare perioder legat lägre än kommande. Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukaten, följer volym på uppdrag. Under 2018 och 2019 har Sankt Kors genom samverkan med framför allt Linköpings kommun med dotterbolag och Region Östergötland utökat antal medarbetare som till viss del även finansieras från dessa parter liksom innovationstödsystemet. Flera föräldraledigheter med tillhörande vikarier påverkar också beräkningar av antalet anställda.

Nyckeltal	Prognos	Budget	2021	2022	2023
	2019	2020			
Omsättning, mnkr	213	210	231	274	411
Balansomslutning, mnkr	2 016	2 580	2 463	2 562	2 288
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	23	-3	-312	25	41
Årets resultat av justerat eget kapital, %	5	-1	-265	18	23
Justerat eget kapital, mnkr	436	431	118	140	178
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	695	518	408	447	543
*Långfristiga skulder, mnkr	1 500	2 088	2 307	2 386	2 086
Kortfristiga skulder, mnkr	80	60	37	36	24
Antal anställda	61	62	62	62	62

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Stora investeringar i perioden för Ebbepark, som har fantastiska förutsättningar att få en mycket stor betydelse för Linköpings utveckling och attraktionskraft. Utvecklingen av området sker tillsammans med Stångåstaden, Lejonfastigheter, Näringsliv och tillväxt, Tekniska Verken, LiU, SPM och flera kommersiella aktörer. Totalt sett planeras ca 30 000 m<sup>2</sup> lokalyta, i tillägg till befintliga 30 000 m<sup>2</sup>, samt ca 750 bostäder. Projektet pågår enligt plan med ca 831 mnkr i investeringsvolym under perioden.

Flera etableringsutredningar har genomförts gällande Cavok District där några ej gått vidare i dagsläget men där nya istället kommit till. Under perioden avser investeringar färdigställande av IMA One och ytterligare ett projekt kopplat till flygrelaterad verksamhet, totalt 98 mnkr.

Efter ett intensivt arbete tillsammans med Region Östergötland och Naturbruksgymnasiet samt en omfattande förprojektering är det nu äntligen dags för byggstart av etapp 3, Vreta Kluster Q120. Investering finns med i flerårsplanen med ett belopp om 58 mnkr.

Planerad renovering av befintliga parkeringsanläggningar samt nyinvestering uppgår till 43 mnkr. Vad gäller ytterligare parkeringsanläggningar; Folkungavallen, Vasahallen, Djurgårdsgatan, Ekholmen, Berga och Djurgården, behöver ett helhetsgrepp tas kring strategi och finansieringsformer. Utredning pågår med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och ett förslag kommer att vara klart till årsskiftet 19/20.

Hyresgästpassningar och förädlingar av befintliga fastigheter har beräknats till totalt ca 78 mnkr under perioden.

	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Investeringar, mnkr</b>	552	626	264	163	55

### Låneram 2020, mnkr

Begärd låneram innefattar 100 mnkr utöver budget för investeringsprognos gällande framför allt parkeringsanläggningar.

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
<b>Låneram, mnkr</b>	1 500	1 200	2 200

### Finansiering av investeringar, mnkr

Finansiering	2020	2021	2022	2023
Självfinansierade investeringar	38	45	84	55
Lån	588	219	79	0

## 6 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 finns stor kapacitet att fortsätta 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 står inför strategiska vägval och utmaningar de kommande åren i arbetet 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, vilket är oerhört givande.

Givet ovan nämnda står Sankt Kors inför ett ansvarsfullt finansiellt agerande under perioden, som på längre sikt kommer att göra bolaget ännu starkare och därmed redo att driva utveckling och skapa nytta i nya sammanhang.



**Linköpings  
Stadshus AB**

# Budget 2020 med flerårsplan

**Linköping City Airport AB**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>57</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>57</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>58</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>59</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>60</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>61</b>

## 1 Inledning, året som gått

Under 2019 har Linköping City Airport trafikerats av KLM med upp till 3 avgångar per dag. Förutom linjetrafik har LCA trafikerats av ambulansflyg, privatjet/charter, och mindre fraktflygplan (bl.a. med radioaktiva isotoper som ska till Universitetssjukhuset). Under Almedalsveckan gick flyg till Visby och under hösten har det varit fyra stycken charteravgångar till Kroatien.

Under året har vi haft färre flygstolar med KLM av produktionsskäl och utebliven trafik till Prag under sommaren (Czech Airlines har avyttrat den typen av flygplan som trafikerade Linköping). Trots detta ligger antalet passagerare totalt på en något högre nivå fram till och med oktober jämfört med 2018. Genomsnittlig beläggningen hos KLM ligger på en betydligt högre nivå än föregående år.

Vi har haft färre landningar av övrigt flyg, t ex ambulans och business jets vilket påverkar våra trafikintäkter negativt.

Kostnaden för ordinarie löpande verksamhet har följt budget. Vi har dock en större avvikelse, kostnaden till Coor som är betydligt högre pga. nyuppkomna stärkta säkerhetskrav från Transportstyrelsen som krävt två extra personer vid varje avgång för bevakning av plattan, vilken under första delen av året dessutom debiterades som övertidstimmar. Vi har även haft mer halkbekämpning än förväntat. Vi har nu fått godkänt av Transportstyrelsen att minska ner bevakningen med en person genom att flytta staketet vid ambulansinfarten. Vi kommer därmed behöva använda den buffert vi har för oförutsedda kostnader, i detta fall kopplade till säkerhet/halkbekämpning. Det kommer även kvarstå en kostnad under 2020 för en extra person för bevakning av platta.

## 2 Framtiden

### Strategiska mål

- ☞ Öka lojaliteten hos våra affärsresenärer
- ☞ Servicenivå och effektiv flygplatsservice i världsklass.
- ☞ Vara en attraktiv arbetsgivare med en inkluderande organisation genomsyrad av ledord som tillit, tillhörighet och respekt för varandra.
- ☞ Utveckla trafiken med befintlig operatör samt etablera ytterligare operatörer.
- ☞ I samarbete med operatör/operatörer arbeta för ett mer hållbart flyg

Vi fortsätter vårt nära samarbete med näringsliv och universitet tillsammans med KLM. Genom att vara lyhörda för deras behov och erbjuda en service i världsklass kan vi bibehålla och öka den lojalitet som finns för flygplatsen. För att kunna erbjuda en service i världsklass krävs det att bolagets medarbetare trivs på sin arbetsplats. Den senaste

medarbetarundersökningen visar att så är fallet och man känner en stark lojalitet för sin arbetsplats och trivs med sitt arbete.

Det är av största vikt att vi kan få mer trafik som långsiktigt genererar högre intäkter med begränsad kostnadsökning. En ny operatör får samtidigt inte vara en betydande konkurrent till befintlig trafik utan bli ett komplement. Linjen måste trafikera en hub som i sig själv är en efterfrågad destination med ett betydande nätverk ut i världen som kompletterar KLM.

*De linjer/operatörer som är prioriterade:*

1. Finnair med linjen Linköping-Helsingfors vidare mot öst.
2. Air France med linjen Linköping-Paris med dubbelhubb-möjlighet
3. En fjärde frekvens med KLM till AMS.

KLM har återigen blivit utsett till världens mest hållbara flygbolag av Dow Jones Sustainability index, man har legat i topp de senaste 14 åren. Man bygger nu en ny fabrik för hållbart biobränsle i Nederländerna. Hållbarhet är också en viktig parameter vid diskussioner med nya operatörer.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2021	2022	2023
<b>Resultat av eget justerat kapital</b>	> 0	0%	0%	0%	0%
<b>Soliditet, %</b>	> 25	52	50	50	50

## 4 Finansiell flerårsprognos

### Resultatbudget

Vi har en utmaning i och med att vi varje år har en kostnadsökning på ca 800 000 kr enbart för lönejusteringar för Coors personal samtidigt som möjligheterna till intäktsökningar är mycket begränsade. Vi kommer under 2020 att försöka höja avgifterna för KLM för att kunna kompensera samtidigt som vi kraftigt minskar vår marknadsföringsbudget, vi har från 2012 gått från 2,7 mkr till 500 tkr. Genom effektivisering på personalsidan, ökad reklamförsäljning och minskad marknadsföring har vi klarat denna utmaning hittills. Framöver kommer det inte att gå och en indexering av det kommunala driftsstödet motsvarande lönejusteringar vore önskvärt.

Nedan budget för 2020 och vidare förutsätter att vi kan höja avgifterna för KLM fr o m april 2020 då nytt avtal ska skrivas. Den pågående banflytten kan även komma att generera betydligt högre driftskostnader efter 2021.

### Balansbudget

Då vi räknar med ett nollresultat och inga andra större förändringar är den konstant.

Nyckeltal	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Omsättning, tkr</b>	69 700	72 600	73 400	73 600	73 700
<b>Balansomslutning, tkr</b>	21 020	21 020	22 040	22 040	22 040
<b>Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, tkr</b>	230	0	0	0	0
<b>Årets resultat av justerat eget kapital, %</b>	2 %	0%	0%	0%	0%
<b>Justerat eget kapital, tkr</b>	11 020	11 020	11 020	11 020	11 020
<b>Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), tkr</b>					
<b>*Långfristiga skulder, tkr</b>	0	0	0	0	0
<b>Kortfristiga skulder, tkr</b>	0	0	0	0	0
<b>Antal anställda</b>	14	14	15	15	15

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Under 2020 kommer vi investera i en begagnad push-back (som pushar ut flygplanen då de är parkerade in mot terminalen) samt en vatten- samt en toalettagn. Fram till 2023 ser vi idag inga större investeringar.

	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Investeringar, tkr</b>	303	1230	825	1 000	500

### Låneram 2020

Inget behov.

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
<b>Låneram, tkr</b>			

### 5.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2020	2021	2022	2023
Självfinansierade investeringar	303	1 230	1 000	500
Lån				

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande år.

Vi uppfyller de mål som ägardirektivet ställer på bolaget.

- Bolaget svarar för driften av Linköpings flygplats genom avtal med olika utförare inom ramen för det samverkansavtal som träffats mellan Linköpings kommun och Saab AB,
- Bolaget vårdar och utvecklar den civila flygtrafiken genom goda kontakter med befintliga och nya resenärer, befintliga och nya flygbolag samt näringslivet, myndigheter och universitet i regionen.
- NöjdMedarbetarIndex (NMI) har genomförts inom bolaget arbetsmiljöplan och har ett resultat på ca 90 % (krav 80 på skala 0-100).

Vi bedömer att det kommer gälla även framöver.

Som tidigare nämnts är ekonomin en stor utmaning där vi gärna såg en indexering som skulle täcka bolagets ökade lönekostnader.

Det finns även en stor risk att bolagets kostnader kommer öka kraftigt i samband med banflytt, främst när det gäller de effekter av förändrad placering av brandstyrka. Det kommer behövas ca 10 fler ramppersonal för att vi ska kunna uppfylla de krav som ställs vad gäller brandutryckning.

Under våren kommer också plattan utanför terminalen att förstärkas vilket kan innebära avbrott i verksamheten vad gäller allmänflyg. Det skulle innebära minskade intäkter.

Den nuvarande bufferten är av stor betydelse för att vi ska kunna täcka upp för oväntade kostnader.



**Linköpings  
Stadshus AB**

# Budget 2020 med flerårsplan

**Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB  
Koncernen**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>6</b>



## 1 Inledning, året som gått

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB ( ResMex) redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått.

ResMex har under 2019 genomfört sin verksamhet enligt fastställd verksamhetsplan.

Det viktigaste operativa målet, att teckna bindande avtal med två av de tre stora bilåterförsäljarna för en flytt av verksamheterna till Mörtlösa, är uppfyllt. Flytten kommer dessutom att innebära en exploatering i ett högt tempo av Stångebros norra delar med bostäder och kontor.

Efter beslut i KF våren 2019 om ett utökat uppdrag att förutom Stångebro även omfatta Steninge har ett flertal processer startats för att i samråd med Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen och Näringsliv och Tillväxt ta fram en strategi för hantering av det utökade området. Efter en rivstart förvärvades den första fastigheten i det nya området under juni månad.

Då nuvarande VD går i pension under våren 2020 har sedan sommaren ett arbete bedrivits med syfte att kunna fortsätta med en effektiv och kvalificerad bemanning och organisation.

## 2 Framtiden

ResMex redogör härmed för hur bolaget planerar att bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner.

Den fastighetsstrategiska planen för Stångebro kommer att omarbetas med utgångspunkt för de delvis nya förutsättningar som nu finns efter årets fastighetsaffär avseende bilåterförsäljarna.

Målsättningen är att ResMex har förvärvat, tecknat avtal om förvärv alternativt tecknat avtal med andra fastighetsägare om en gemensam utveckling av området avseende samtliga fastigheter inom intresseområdet öster om Stångån innan utgången av 2023.

För det nya intresseområdet Steninge kommer arbetet med att identifiera detaljerade strategier för att möta fastighetsägare och verksamhetsutövare att pågå under 2020 och 2021.

Målsättningen är att ResMex ska ha en klar strategi för kommande exploatering, erforderliga förvärv och verksamhetsflyttningar inom intresseområdet väster om Stångån innan utgången av 2022.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Ägarens krav avseende avkastning av eget kapital uppnås sett över perioden som helhet, och soliditeten ligger i hela perioden över ägarens kravnivå.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2020	2021	2022	2023
Avkastning på eget kapital, %	0-2	2	3	-1	40
Soliditet, % (långsiktig)	5-25	46	42	25	40

### 4 Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Under perioden kommer resultatet att ligga i det övre spannet av ägarens krav. För 2023 beräknas dock en större reavinst uppkomma som främst ska ses som en bokföringsmässig konsekvens av den fastighetsaffär som genomförts avseende bilförsäljarna under 2019.

Balansbudget

Balansomslutningen kommer att mer än dubblas under perioden p.g.a. beslutade och tillkommande fastighetsinvesteringar.

Nyckeltal	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
Omsättning, mnkr	12,7	13,9	14,5	15,5	16,8
Balansomslutning, mnkr	216,2	253,2	287,2	481,2	498,8
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	2,4	2,9	3,0	-1,1	80,3
Årets resultat av justerat eget kapital, %	2	2	3	-1	40
Justerat eget kapital, mnkr	113,4	117,5	120,0	119,0	199,2
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	113,4	117,5	120,0	119,0	199,2
*Långfristiga skulder, mnkr	91,5	125,5	157,5	351,5	288,5
Kortfristiga skulder, mnkr	4,9	3,7	3,3	4,2	4,6
Antal anställda	0	0	0	0	0

\*Samt kortfristig upplåning som avser lång finansiering

## 5 Lån och investeringar

Arbetet med att identifiera och realisera möjliga förvärvsobjekt pågår kontinuerligt enligt ResMex verksamhetsplan. Bolaget har antagit en relativt liten investeringsnivå av nya tillkommande objekt, medan det enligt tecknade avtal sker en större fastighetsaffär som beräknas genomföras 2022.

	Prognos 2019	Budget 2020	2021	2022	2023
<b>Investeringar, mnkr</b>	29	35	34	194	54

Låneram 2020

Eftersom tecknat avtal om fastighetsaffär inte ger effekt på lånevolymen förrän 2022 sänks låneramen för 2020 jämfört med 2019.

	Prognos 2019	Ram 2019	Ram 2020
<b>Låneram, mnkr</b>	92	290	126

### 5.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2020, mnkr.

**Obs! Gäller endast Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden samt Lejonfastigheter AB.**

Område	mnkr
Fastigheter*	
Bostäder**	
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt	

\* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

\*\* Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

### 5.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2020	2021	2022	2023
Självfinansierade investeringar	1	2	0	54
Lån	34	32	194	0

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

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

ResMex har ett tydligt uppdrag och kommer att kunna uppfylla detta i aktiv samverkan med Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen respektive Näringsliv och Tillväxt.

Under perioden kommer resultatet att ligga i det övre spannet av ägarens krav. För 2023 beräknas dock en större reavinst uppkomma som främst ska ses som en bokföringsmässig konsekvens av den fastighetsaffär som genomförts avseende bilförsäljarna under 2019.

Flerårsplanen ger att soliditeten sjunker under den första delen av perioden ner mot ägarkravet (är idag långt över detta) för att 2023 beräknas återgå till en högre nivå tack vare ovanstående reavinst.

ResMex bedömer att samtliga ägarkrav kommer att uppfyllas under perioden.