

The background features a large, abstract graphic on the left side. It consists of several overlapping, organic shapes in teal, green, and orange. The teal shape is the largest and most prominent, extending from the top right towards the center. A green shape overlaps it from the left, and an orange shape overlaps it from the bottom left. The overall effect is a modern, flowing design.

Måluppfyllelse 2019

Sankt Kors Fastighets AB

Innehåll

1	Uppfyllelse av uppdrag	3
2	Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna	3
3	Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	4
4	Riskhantering	7
5	Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	7

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 och de kommunala befogenheterna

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 sju procent under 2019. 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 33 företag flyttat in i våra lokaler och 35 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 normalt 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.

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.

3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2019	2018	2017
Avkastning på totalt kapital, %	> 5	5	38	5
Soliditet, %	> 5	22	28	23

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 2019 har utvecklingen av Ebbepark fortsatt enligt plan, projektering av nästa etapp av Vreta Kluster startat samt byggnation av första företagsmiljön i Cavok District påbörjats. 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. Elcykelpoolen LinBike implementerades under hösten 2019 med starkt gensvar. 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.

3.1 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 resätt, bland annat genom samverkan med t ex Östgötatrafiken och utvecklingen av elcykelpoolen LinBike 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 2025 i utvalda fastigheter och till 2030

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.

3.2 Måluppfyllelse utifrån övriga styrande dokument

Linköpings kommuns Näringslivsprogram 2020-2025 fastställdes under hösten 2019. Programmet lyfter bland annat fram fokusområden för näringslivsutveckling där kommunen under de kommande åren ser störst behov och möjligheter att göra en förflyttning. Sankt Kors redogör nedan hur bolaget kopplar sitt uppdrag och sina aktiviteter till identifierade fokusområden i programmet.

Attraktivt och levande

Sankt Kors

- bidrar genom att skapa attraktiva arbetsmiljöer och modiga lösningar för att få företag att växa, utvecklas, stanna kvar i regionen och jobbar aktivt för den del av livspusslet som berör framtidens arbetsliv.
- verkar tillsammans med affärsområdet Dukaten för hållbar mobilitet i samverkan med andra aktörer och genomför kommunens parkeringsstrategi med särskild hänsyn till trygghet, tillgänglighet, miljö och jämställdhet.
- ser det som avgörande med god dialog och samverkan. Att vara agil kräver nära kontakt utan hinder, även mellan fastighetsbolag vilket sker naturligt från Sankt Kors. Allt för att skapa möjligheter för Linköpings befintliga företag såväl som potentiella Linköpingsbor.

Hållbart och resurseffektivt

Sankt Kors

- är en ledande aktör i strategiska fastighetsprojekt och genom egna satsningar och i nära samarbete med forskning och hyresgäster ska bolaget bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning samt energieffektivisering.
- hjälper näringslivet att agera smartare på arbetsplatsen genom att presentera goda och enkla lösningar för ett hållbart beteende.
- jobbar tillsammans med hyresgäster och kommunala bolag för att förankra värdet sharing i sina miljöer.
- agerar som en mogen kravställare av hållbarhetsfrågor i upphandlingar och avtal med entreprenörer och leverantörer.

Innovation och entreprenörskap

Sankt Kors

- värnar trippelhelix-samverkan (offentlighet, akademi och näringsliv) och med fokus på ett genomtänkt innehåll för hyresgästerna tas dessa perspektiv om hand, bland annat genom innovationsprojekt tillsammans med näringsliv och industri, kluster, aktörer inom stödsystemet, kommun och region.
- bidrar till modiga satsningar för att öka entreprenörskap och innovation såsom East Sweden Game och Makerspace.
- har en öppen och välkomnande attityd inklusive plan för mottagande av studenter, exjobbare och praktikanter.

Kunskap och kompetens

Sankt Kors

- främjar företagande och nya idéer inom utvalda områden och inom regionens identifierade styrkeområden genom samverkan kring utvecklingsmiljöer inom Linköpings kommun.
- jobbar aktivt med framgångsfaktorer för tillväxt såsom lärande och korsbefruktnings mellan företag i sina miljöer.

Service och bemötande

Sankt Kors

- bidrar till en väl fungerande serviceprocess där företagen får snabb respons samt smidiga kontaktvägar genom att jobba med ett nära och personligt bemötande.
- är nytänkande och medverkar aktivt i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller målen sett utifrån övriga styrdokument.

4 Riskhantering

Sankt Kors arbetar aktivt med riskminimering kopplade till närstående-transaktioner samt för att förhindra oegentligheter.

Arbetet bedrivs genom flera olika aktiviteter och på flera olika plan;

- Ett stort arbete pågår kontinuerligt med bolagens organisationskultur och transparens med syfte att minimera dessa risker.
- Kostnader knutna till förvaltning och investeringar granskas av olika personer innan utbetalning sker.
- PWC gör stickprovskontroller i större investeringsprojekt både hos bolagen och hos bolagens leverantörer.

- Ett aktivt samarbete med skatteverket pågår kontinuerligt för att säkerställa att endast seriösa leverantörer och entreprenörer används
- Löpande utbildningsinsatser genomförs för såväl egen personal som för bolagens leverantörer
- ID 06 används för att säkerställa att endast behörig personal har tillgång till bolagens arbetsplatser

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 2019 väl fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina mål.