

Kommunledningsförvaltningen  
Sofie Moosberg

2024-11-15

Dnr KS 2024-59

Kommunstyrelsen

## **Budget 2025 med flerårsplan för kommunens bolag, godkännande**

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

- 1 Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.

### **Förslag till kommunfullmäktiges beslut**

- 1 Budget 2025 med flerårsplan 2026–2028 för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköping Science Park AB, Linköping City Airport AB, Visit Linköping & Co AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB godkänns.
- 2 Kommunfullmäktige ger Sankt Kors Fastighets AB i uppdrag att ta fram en reviderad budget där Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB är införlivat och överlämna den budgeten till Linköpings Stadshus AB för godkännande.

### **Ärende**

Enligt Bolagspolicyn har kommunfullmäktige ett politiskt och ekonomiskt ansvar för bolagen. Det innebär bland annat att kommunens bolag årligen ska redovisa sina budgetar och flerårsplaner för verksamhet och ekonomi till Kommunfullmäktige.

Under våren 2023 har bolagens ägardirektiv reviderats för att anpassas till majoritetens politiska program som ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

Bolagen har i sin budget beskrivit hur de kommunövergripande målen ska uppnås inom de kommunövergripande målområdena på ett resurseffektivt sätt.

Ägarkraven ska ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolagen uppfylla ägarkraven vad gäller avkastning på justerat eget kapital samt soliditet.

I bilagan till tjänsteskrivelsen finns inlämnade budgetar 2025 med flerårsplaner från bolagen.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen överlämna bolagens budgetar till kommunfullmäktige för godkännande.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Budget 2025 med flerårsplan för kommunens bolag, godkännande, 2024-11-15

Bilaga-Linköpings Stadshus AB, Budget 2025 med plan 2026-2028 för kommunens bolag

## Bakgrund

Enligt Bolagspolicyn har kommunfullmäktige ett politiskt och ekonomiskt ansvar för bolagen vilket ställer krav på att bolagens utveckling och resultat följs upp. Det innebär bland annat att kommunens bolag årligen ska redovisa sina budgetar och flerårsplaner för verksamhet och ekonomi till Kommunfullmäktige.

Linköpings Stadshus AB svarar för sammanställning och beredning av bolagens budget med flerårsplan. I ärendet har samarbete med tjänstemannaledningen hos Linköpings Stadshus AB skett.

## Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

Förslaget är att godkänna budgeterna 2025 med flerårsplaner 2026-2028 för Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Linköping Science Park AB, Linköping City Airport AB, Visit Linköping & Co AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB.

Tekniska verken-koncernen påverkas mycket av yttre faktorer såsom elpriser, väderförhållanden och olika typer av lagar och regleringar. Resultatbudgeten bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd och vind. Budgeten utgår från marknadens aktuella elprisprognoser som bedöms mycket osäkra och har stor påverkan på bl.a. resultatet. Volymtillväxt väntas ske kopplat till tillkommande elproduktion från vind- och solkraft, inom biogasområdet samt eldistribution. Resultatet under de fyra kommande åren visar på ett fortsatt mycket gott resultat efter finansiella poster runt 700-1 000 mnkr årligen.

Stångåstaden räknar med ett resultat före skatt om 225 mnkr under de kommande fyra åren. I resultatbudgeten är inga fastighetstransaktioner medräknade.

Lejonfastigheter räknar med ett resultat före skatt under de fyra kommande åren runt 70–90 mnkr årligen. Resultatet inkluderar de utrangeringar som planeras göras i samband med framtagna investeringsplaner.

Sankt Kors räknar med ett resultat före skatt om 21 mnkr under de kommande fyra åren och några större fastighetsförsäljningar under budgetperioden är inte inkluderade.

Visit & Co ser ekonomiska utmaningar under kommande år till följd av konjunktur och omvärldsfaktorer. Linköping City Airport har med nuvarande driftbidrag och med inflationsbaserade öknings i kostnaderna för avtalsbaserade tjänster inte en hållbar ekonomi på längre sikt. En osäkerhetsfaktor i budgeten är att avtalet mellan Linköpings kommun och

SAAB AB ska omförhandlas inför 2027 vilket kan komma att påverka bolagets ekonomi. För Linköpings Science park har ett breddat ägardirektiv gett en ny mer ambitiös regional strategi.

Slutligen ResMex kommer fortsätta att ha en stabil ekonomi under de kommande åren och budget med flerårsplan redovisas utifrån nuvarande koncernstruktur.

## Nyckeltal

Nedan sammanfattas nyckeltalen avkastning på justerat eget kapital, soliditet, investeringar samt långfristiga skulder.

### Avkastning på justerat eget kapital, procent samt mnkr

Bolag	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Ägarkrav
Tekniska verken i Linköping AB	5,4%	6,5%	6,5%	6,5%	1) totalt kapital > 6%
Lejonfastigheter AB	6,0%	6,5%	8,5%	7,6%	lägst 5 %
Sankt Kors Fastighets AB	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	lägst 5 % långsiktigt
Visit Linköping & Co AB	1,0%	0,4%	0,4%	0,4%	0 - 2 % sträva mot
Linköpings Science Park AB	0-2%	0-2%	0-2%	0-2%	0 - 2 % långsiktigt
Linköping City Airport AB	0%	0,0%	0,0%	31,0%	0 - 2 % långsiktigt
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	10,0%	10,0%	9,0%	8,0%	0 - 2 % långsiktigt
AB Stångåstaden, mnkr	225	225	225	225	2)

1) Ägarkravet avser avkastning på totalt kapital > 6 % som snitt över en tioårsperiod

2) Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Linköping.

Resultat efter finansiella poster: 200-250 mnkr/år (rensat för reavinst, nedskrivningar, återtagna nedskrivningar och andra extraordinära poster).

Ägarkraven ska ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolagen uppfylla ägarkraven vad gäller avkastning på justerat eget kapital.

Enligt budgeten och flerårsplanen nås ägarkraven vad gäller avkastning på justerat eget kapital i 10-årsperspektivet.

### Soliditet, procent

Bolag	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Ägarkrav
Tekniska verken i Linköping AB	52%	53%	54%	56%	> 30 %
AB Stångåstaden	52%	49%	48%	46%	> 30 %
Lejonfastigheter AB	16%	15%	15%	14%	lägst 12 %
Sankt Kors Fastighets AB	17%	18%	19%	19%	lägst 10 %* långsiktigt
Visit Linköping & Co AB	61%	61%	61%	61%	lägst 28 % långsiktigt
Linköpings Science Park AB	16%	16%	16%	16%	> 15 % långsiktigt
Linköping City Airport AB	31%	32%	32%	33%	5-25 % långsiktigt
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	19%	20%	20%	20%	5 - 25 % långsiktigt

\* 2021-2028 lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.

Bolagen förväntas ha en tillräcklig soliditet framöver och gör bedömningen att ägarkraven för soliditet kommer att uppfyllas.

### Investeringar, mnkr

Flera av bolagen är inne i en period med stora osäkerheter gällande möjligheten att genomföra den investeringsvolym som tidigare är budgeterad

för 2024. Sammantaget planerar bolagen att investera mellan 3 500 mnkr – 3 800 mnkr årligen vilket ger en sammantagen investeringsvolym på 14 000 mnkr för perioden 2025–2028. Tekniska verken i Linköpings AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB samt Sankt Kors Fastighets AB står för huvuddelen av koncernens investeringar.

Bolag, mnkr	Prognos 2024	Budget 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Tekniska verken i Linköping AB	1 679	1 828	1 605	1 650	1 611	1 581
AB Stångåstaden	1 000	1 100	1 100	1 200	1 200	1 200
Lejonfastigheter AB	626	626	864	683	669	651
Sankt Kors Fastighets AB	60	72	61	37	59	159
Visit Linköping & Co AB	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Linköpings Science Park AB	0	0	0	0	0	0
Linköping City Airport AB	1,8	3,9	2,1	0,5	0,5	0,5
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	17	44	227	39	39	39
<b>SUMMA</b>	<b>3 384</b>	<b>3 674</b>	<b>3 859</b>	<b>3 610</b>	<b>3 579</b>	<b>3 631</b>

Investeringarna i Tekniska Verken-koncernen planeras till ca 1 600 mnkr per år. Stor del av investeringarna utgörs av förnyelseinvesteringar och investeringar för att stärka kapaciteten i ledningsnät. Bland de enskilt största investeringarna märks färdigställandet av sorteringsanläggningen och utbyggnaden av biogasproduktion. Det finns också medel avsatt för fortsatt utbyggnad av förnybar elproduktion i form av sol- och vindkraft samt investeringar kopplade till det nya insamlingsystemet för avfall under 2026.

Generellt talas det mycket kring Sveriges underhållsskuld avseende vatteninfrastruktur. Tekniska Verken anser att de ligger relativt väl till, men har ändå valt att öka förnyelsetakten. Bolaget planerar att investera ca 200 mnkr inom va-verksamheten under 2025 och åren därefter i snitt närmare 300 mnkr.

Investeringarna i Stångåstaden-koncernens fastigheter prognostiseras till cirka 1 000 mnkr för 2024 och planerade investeringar för 2025 beräknas till cirka 1 100 mnkr.

Lejonfastigheters investeringsantagande utgår från om-, till- och nybyggnationer som görs utifrån kundernas behov och krav. 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 knappt 2 900 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 bolaget minskat investeringsvolymen samtliga år med 50 mnkr per år. Bolaget finansierar ca halva sitt investeringsbehov med det löpande kassaflödet.

Investeringsvolymen i Sankt Kors-koncernen är låg och sjunker över perioden för att öka sista året då en uppskattad större byggnation kan ske.

Investeringar 2025 avser ett antal hållbarhetsrelaterade åtgärder såsom solceller, elbilsladdning och klimatanpassningar. Kvarvarande hyresgästpassningar är andra större insatser liksom återinvesteringar i en q-märkt byggnad i Ebbepark.

Investeringar i Linköping City Airport under 2025 avser inköp av två nya flygplanstrappor för att ersätta äldre utrustning.

### Långfristiga skulder, mnkr\*

Bolag	Prognos 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Linköpings Stadshus AB*	800	1 200	1 200	1 200	1 200
Tekniska verken i Linköping AB	3 200	4 000	3 900	3 800	3 500
AB Stångåstaden	4 900	5 600	6 400	7 200	8 000
Lejonfastigheter AB	4 550	5 000	5 300	5 500	5 800
Sankt Kors Fastighets AB**	1 849	1 850	1 800	1 750	1 850
Visit Linköping & Co AB	0	0	0	0	0
Linköpings Science Park AB	0	0	0	0	0
Linköping City Airport AB	0,0	3,9	0,5	0,5	0,5
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB **	392	578	602	626	656
<b>SUMMA</b>	<b>15 691</b>	<b>18 232</b>	<b>19 203</b>	<b>20 077</b>	<b>21 007</b>

\* Inkluderar även upplåning för Sankt kors Fastighets AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB.

\*\*Bolagen lånar av Linköpings Stadshus AB.

Investeringstakten återspeglar sig delvis i bolagens långfristiga skulder som ökar under perioden. Delar av investeringsökningen kommer att finansieras med ökade intäkter men det kommer även bli aktuellt att utöka lån.

### Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:  
Linköpings Stadshus AB  
Finanschef, Sofie Moosberg