



ÅRS REDO VISNING 2013

LINKÖPINGS STADSHUS



Linköpings Stadshus AB

Formgivning/original – Linkin AB

Text – Catherine Grimlund-Träff och Stångåstaden

Foto – David Einar och bilder från resp. dotterbolags bildbank

Tryck – Larsson Offsettryck

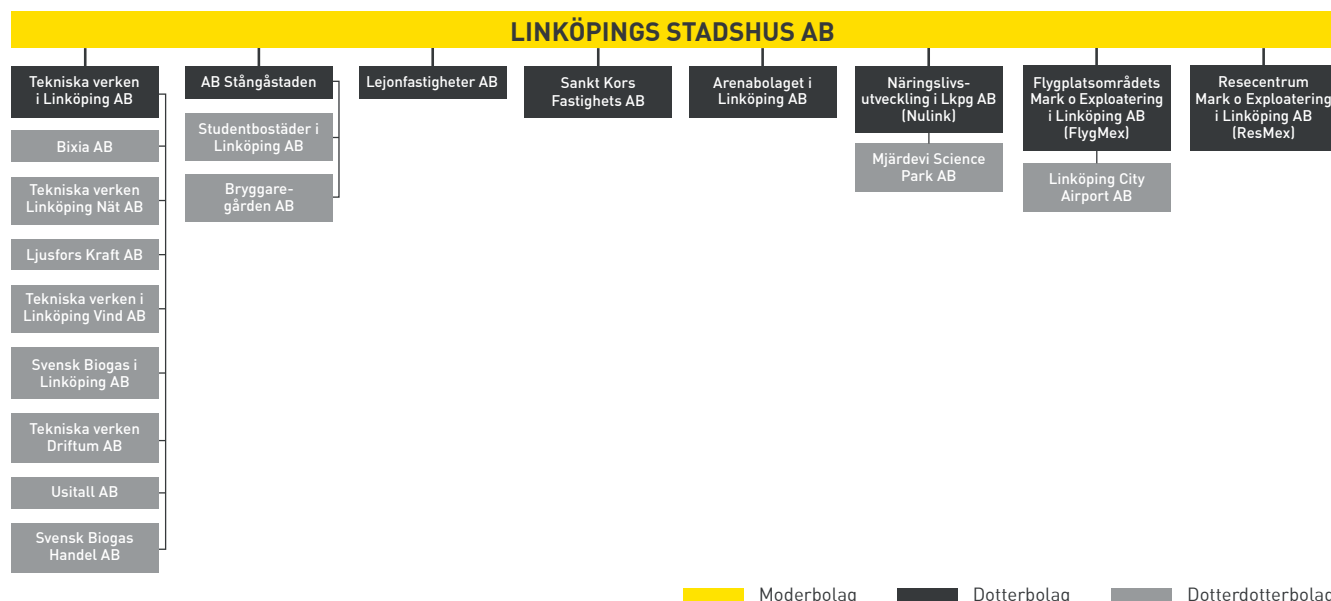


Innehåll

4	Detta är Linköpings Stadshus AB	26	Flygplatsområdets Mark o Exploatering i Linköping AB
6	Vd har ordet	28	Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB
7	Ordförande och vice ordförande har ordet	30	Finansiell översikt 2013
8	Året som har gått	34	Årsredovisning och koncernredovisning
10	Uppfyllelse av uppdrag 2013	35	Förvaltningsberättelse
12	Styrelse och vd	39	Resultaträkning koncernen
13	Våra bolag	40	Balansräkning koncernen
14	Tekniska verken i Linköping AB	42	Kassaflödesanalys koncernen
16	AB Stångåstaden	43	Resultaträkning moderbolaget
18	Lejonfastigheter AB	44	Balansräkning moderbolaget
20	Sankt Kors Fastighets AB	46	Kassaflödesanalys moderbolaget
22	Näringslivsutveckling i Linköping AB	47	Noter
24	Arenabolaget i Linköping AB	56	Revisionsberättelse

Detta är Linköpings Stadshus

I Linköping har de flesta av kommunens bolag samlats under ett moderbolag – Linköpings Stadshus AB som äger samtliga aktier i de åtta dotterbolagen. Linköpings Stadshus ägs till 100 procent av Linköpings kommun.



Linköpings Stadshus ska samordna de kommunala företagens verksamheter och få dessa att fungera effektivt och utnyttja resurserna optimalt så att det gynnar Linköpings utveckling och expansion.

Dotterbolagens mål är bland annat att göra Linköping attraktivt att bo, leva och verka i samt att skapa tillväxt med miljöprofil. Verksamhetsområdena ger Linköpings invånare olika former av service, till exempel vatten- och värmeförsörjning, bostadsförsörjning, förvaltning av skolfastigheter, parkering och kulturutbud. Hit hör också satsningar på ett rikt näringsliv och en utvecklande företagsverksamhet.

Historik

Linköpings Stadshus AB bildades 1996 med främsta syfte att samordna den kommunala bolagskoncernens resultat för att minimera skattebelastningen. Linköpings kommun sålde dotterbolagens aktier till Linköpings Stadshus, vilket gjorde att bolaget fick en stor skuldvolyms att hantera. Fram till 2010 bestod denna i krediter hos Linköpings kommun. Därefter har låneportföljen skiftat från att vara interna skuldebrev till att bolaget finansierar sig på den externa kreditmarknaden.

Uppdrag

Stadshus uppdrag är bland annat att administrera och organisera ägardialoger samt i samverkan med bolagsledningarna ansvara för att bolagen inom Stadshuskoncernen arbetar mot kommunens övergripande målsättningar. I bolagets ansvar ingår också att samordna strukturfrågor inom koncernen och i synnerhet bereda och hantera koncernövergripande frågor som avser kommunens avkastningskrav och optimering av det skattemässiga utfallet. Dessutom ska Linköpings Stadshus verka för ökad samverkan mellan bolagen och mellan bolagen och kommunen samt vara ett stöd för särskilt de mindre bolagen i ekonomi-, finans- och ägarfrågor.

Ledamöterna i koncernens samtliga bostadsstyrelser utses av kommunfullmäktige och väljs för samma tidsperiod som kommunfullmäktige.

Staden där idéer blir verklighet

Linköping är den femte största kommunen i Sverige och har en stark befolkningstillväxt sedan flera år. Den 31 december 2013 var antalet invånare fler än 150 000. Staden har ett gynnsamt läge med allt bättre kommunikationer och beslutet om Ostlänkens utbyggnad betyder mycket för Linköpings fortsatta expansion. Ett mångsidigt samarbete med grannstaden Norrköping och med andra kommuner gynnar stadens utveckling. Näringslivet är varierat och är till stor del inriktat på framtidsbranscher inom bland annat teknik och innovation. I kommunen finns ett av Sveriges största universitet med en framgångsrik teknisk högskola och ett framstående universitetssjukhus. Invånarnas utbildningsnivå ligger över genomsnittet i landet. Genomsnittsåldern är något lägre än rikssnittet. Kommunens ekonomi är god. Utvecklingen i Linköping förväntas vara fortsatt positiv under många år framöver.

Linköping – där idéer blir verklighet!

Linköping växer och utvecklas i snabb takt. Vi är nu drygt 150 000 invånare och ser en fortsatt stark befolkningsutveckling. Med ledorden modiga, mänskliga, mångfasetterade i ryggen skapar vi ett attraktivt Linköping. Vi investerar för tillväxt med ett ökat företagande och en växande befolkning. Linköping är ett pendlingsnav i en region med en gynnsam arbetsmarknad. Om några år börjar Ostlänken mellan Linköping och Stockholm byggas, men vi är redan igång med den nya stadsdel som växer fram kring Linköpings framtida station.

Vår stad har i decennier präglats av högteknologi i världsklass inom områden som flyg, IT och miljö, men här finns även en stark livsmedelsindustri och blomstrande handel. Den påtagliga innovationskraften och den mycket nära samverkan mellan universitetet, kommunen och näringslivet bidrar starkt till tillväxt och entreprenörskap. Mjärdevi Science Park är en av Europas främsta teknikparker med närmare 300 företag som har kompetens inom mobiltelefoni, IT-säkerhet, fordonssäkerhet och visualisering. Vårt högt rankade universitet står för nytänkande och spjutspetskompetens och detta lockar varje år hundratals studenter som vill ta del av några av Sveriges bästa utbildningsprogram och mest framgångsrika forskarmiljöer.

Linköping gynnas av goda kommunikationer och har bättre förbindelser ut i världen än någonsin tidigare. Hit kommer besökare för shopping och upplevelser. Förutom den genuina cityhandeln och ett av landets största köpcentrum är många intresserade av ett besök i Gamla Linköping, på Flygvapenmuseum eller av en upplevelse i någon av våra arenor Konsert & Kongress och Cloetta Center. Idrotten ligger oss varmt om hjärtat. Vi är en attraktiv idrottsstad som satsar på både bredd och elit.

Över staden vilar stolta anor från medeltiden. Vår historia lever i form av den välbevarade stadskärnan där butiker, caféer och restauranger samsas med Domkyrkan och andra historiska byggnader. Runt omkring oss bjuds det på vacker natur med ett unikt eklandskap med ett fascinerande djur- och växtliv. Bad och båtliv utmed Kinda Kanal och Göta kanal finns också att erbjuda. Och flera vackra sjöar finns på nära håll.

Linköping är en rik stad där historia, natur och utveckling möts. Här råder framtidsoptimism. Vi erbjuder många möjligheter i staden där idéer blir verklighet.

Samverkan för ett växande Linköping

Det har varit ett mycket framgångsrikt år för Linköping som växer och utvecklas. Koncernens bolag har spelat en aktiv roll i detta, varför arbetet med att hålla samman de kommunala bolagen har varit både roligt och stimulerande.

Linköpings kommuns affärsverksamhet drivs i bolag. Dessa verkar självständigt men samordnas via Linköpings Stadshus AB, som ägs av Linköpings kommun. I vissa fall har dotterbolagen i sin tur egna dotterbolag.

Målet med Linköpings Stadshus är att samordna de kommunala företagen så att dessa drivs effektivt och utvecklar staden till att vara attraktiv att bo, leva och verka i samt till att få en förstärkt miljöprofil.

Idén med att ha kommunens affärsverksamhet i bolagsform är i grunden enkel. Ett stort mått av självständighet krävs för att bolagen ska klara sina mål, drivas effektivt och driva utvecklingen inom sitt område. Samtidigt krävs tydliga ägardirektiv så att verksamheten drivs i överensstämmelse med de kommunala intressena. Ägarstyrningen sker bland annat genom ägardialoger, gemensamma för hela koncernen och enskilda för de olika bolagen. Formerna för dessa utvecklas hela tiden. Den gemensamma ägardialogen har som en viktig uppgift att stärka koncerngemenskapen. De enskilda är forumet där ägare och bolag diskuterar och avgör inriktningsfrågor. Min känsla är att engagemanget hos alla berörda är mycket stort och att vi hela tiden lyckas förbättra dialogerna till fördel för koncernen och kommunen.

Samverkan inom koncernen är mycket angelägen, inte för dess egen skull utan för att uppnå bästa nytta av verksamheten. Utvecklingen har här varit mycket positiv. En vd-grupp har bildats för att förbättra kontakterna mellan bolagen och skapa kännedom om idéer och kompetens på olika håll i koncernen. Viktigast är nog ändå den anda som finns inom bolagsledningarna

med synen på det betydelsefulla arbetet för det gemensamma bästa. Under året har flera kreativa lösningar och konkreta samarbeten etablerats och startats.

Exemplen på framgångsrik samverkan är många. Utvecklingsprojektet Nya Wahlbeck med medverkan av Sankt Kors, Stångåstaden och Mjärdevi Science Park är ett mycket stort projekt som sträcker sig över flera år. Lejonfastigheter samarbetar med Sankt Kors i HR-frågor. De stora satsningar som görs kring flygplatsen med övertagandet från Saab och utvecklingen av exploateringsområdet sker i mycket nära samarbete mellan FlygMex, Sankt Kors och Nulink. I några fall har det också gjorts möjligt för Linköpings universitet att delta i projekten.

Framgång och framtid

Utvecklingskraften är stor i koncernens bolag. Tekniska verken är världsledande på energisystem, vilket betyder mycket för Linköpings image och för vår miljö. Nu genomför företaget den största enskilda investeringen med utbyggnaden av Gärstad-anläggningen.

Stångåstaden är finansiellt starkt och arbetar mycket aktivt för att det ska finnas ett allsidigt bostadsutbud i staden. Investeringsplanerna är stora – 5,5 Mdkr fram till 2019.



Lejonfastigheter ska ha väl fungerande lokaler för den kommunala verksamheten. Företaget är med och utvecklar staden genom stora investeringar, exempelvis ridanläggningen och simhallen.

Sankt Kors arbetar offensivt inom sitt område med stora investeringar vid flygplatsen och i Vreta Kluster. FlygMex har under året tagit över flygplatsen från Saab och har redan haft stora framgångar. De övriga bolagen har också genom goda insatser bidragit till att utveckla staden.

Finansverksamheten är en stor del av moderbolagets verksamhet. Den egna upplåningen måste hanteras med absolut minimal finansieringsrisk. De dotterbolag som inte har egen finansverksamhet kan också finansiera sin verksamhet via Stadshus.

Med stolthet konstaterar vi att kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's återigen ger de största bolagen högt betyg i A-segmentet. Detta gör att bolagen kan finansiera sig i eget namn och får genom sin styrka goda villkor.

Utvecklingen i Linköping förväntas vara fortsatt positiv och koncernen står väl rustad för att bidra till detta. ■

Av Hans Lander

Ett starkt år för Linköping

Mycket händer i Linköping och staden har genomgått en stor omvandling. Linköping utmärker sig genom att växa och utvecklas och har nu passerat 150 000 invånare.

Det är en styrka att Linköping har stabila och välutvecklade bolag, som arbetar för kommunens framsteg och är till stor nytta för invånarna och för regionen. Vi har god ordning på Stadshus AB. Med bra betyg från ratinginstitutet Standard och Poor's får vi kvitto på att bolagen är solida. Det förtjänar att påpekas att dessa väl fungerande kommunala bolag står sig bra i nationell jämförelse.

Bolagen spelar också en viktig roll för att skapa attraktiva upplevelser och för att ytterligare förstärka Linköpings redan starka miljöprofil. Flyget och flygindustrin utvecklas. Det planeras för nya företagsparker, där Sankt Kors, FlygMex och Nulink samarbetar. Och i allt detta ingår givande samverkan mellan de kommunala bolagen så att de får nytta av varandra.

Möjligheterna är goda för bolagen att kunna fortsätta växa och skapa fördelar för oss som bor här. Att Ostlänken förverkligas är av stor vikt för Linköping och



Styrelseordförande Paul Lindvall och vice styrelseordförande Lena Micko.

vår region. Med den öppnas många möjligheter. Den nya stadsdelen Stångebro ska växa fram kring den nya, stora stationen som kommer att bli hjärtat i den här delen av staden.

Tillväxten är stark och de nya jobben kommer men det saknas naturligtvis inte utmaningar. Ungdomarna måste kunna hitta jobb och en hel del insatser görs för det av de kommunala bolagen. Men mycket mer behöver göras. En växande stad kräver

stora investeringar i infrastruktur, skolor och bostäder. Här har de kommunala bolagen en nyckelroll att spela.

Linköpings framtidsmöjligheter är stora och unika: näringslivet och universitet är starka och det finns förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt. En framgångsfaktor är en intensiv och nära samverkan mellan kommun, näringsliv och viktiga aktörer. Det är spännande att vara en del av detta. ■

Av Paul Lindvall och Lena Micko

Året som har gått



Det sker kontinuerlig utveckling inom bolagsgruppen i Linköpings Stadshus. Moderbolagets arbetssätt och uppgifter anpassas fortlöpande till nya behov.

En viktig uppgift för Linköpings Stadshus är att hantera bolagets finansiering och lånestruktur. Året som har gått har i stor utsträckning präglats av turbulens på finansmarknaderna. I en sådan tid accentueras vikten av att finansieringsverksamheten sköts på ett ansvarsfullt och korrekt sätt. Linköpings Stadshus arbetar efter en effektiv och långsiktig finansieringsstrategi som säkrar företagets stabilitet.

ResMex och Sankt Kors har under året erhållit finansiering via moderbolaget.

Ägardialogerna är en viktig del i bolagets arbete med att utveckla samordning, där moderbolaget verkar för helhetssyn och ett optimalt resursutnyttjande inom koncernen. Bolaget utvecklar successivt arbetssätten när det gäller ägardialogerna, såväl enskilda som gemensamma.

Under 2013 har moderbolaget initierat och deltagit i arbetet kring de nya redovisningsregler som ska gälla från och med 2014.

Med bibehållandet av den viktiga principen om självständiga dotterbolag har samverkan inom koncernen stärkts. Ett stort samverkansprojekt är utvecklingen av Wahlbecks företagspark. Projektet drivs av Sankt Kors och Stångåstaden och har också involverat Nulink.

Under 2012 beslutade kommunfullmäktige att Flygplatsområdets Mark och Exploatering i Linköping AB (FlygMex) skulle överta driften av Linköpings flygplats från Saab AB. Verksamheten övertogs 1 april 2013 och drivs nu via ett nytt dotterbolag till FlygMex, Linköping City Airport.

Vid etablerandet av Linköping City Airport har en avgörande framgångsfaktor varit att Sankt Kors tagit rollen som bolagets fastighetsenhet. De stora satsningar som görs kring flygplatsen med övertagandet från Saab och utvecklingen av exploateringsområdet sker i mycket nära samarbete mellan FlygMex, Sankt Kors och Nulink.

Andra samarbeten inom bolagsgruppen är Lejonfastigheters samarbete med Sankt Kors i HR-frågor. Samverkan mellan bolagen har också i några fall möjliggjort att Linköpings universitet har kunnat delta i projekten.

En vd-grupp har bildats och framgångsrikt börjat arbeta. Tillsammans med ägardialogerna kan gruppen aktivt medverka till att bolagen inte bara utvecklar sina egna affärer utan också bidrar till det övergripande målet om stadens utveckling.

Samverkan kommer att stärkas ytterligare – bland annat inom det finansiella området då ett särskilt finansråd inrättas.

Årets resultat

Koncernens resultat före skatt hamnade på 219 Mkr (254 Mkr). Koncernens resultatförsämring beror till största delen på att under 2012 gjordes fastighetsförsäljningar med större reavinster än under året 2013. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 49 Mkr.



Uppfyllelse av uppdrag 2013

Linköpings Stadshus redogör härmed hur bolaget har bedrivit verksamheten under 2013 för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget.

Bolagets uppgifter och uppdrag

I Linköping har de flesta av kommunens bolag samlats i ett moderbolag – Linköpings Stadshus AB som äger samtliga aktier i åtta dotterbolag. Linköpings Stadshus ägs i sin helhet av Linköpings kommun.

Bolaget 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.

Måluppfyllelse utifrån gemensamma ägardirektiv

De gemensamma ägardirektiven anger grunderna för styrning av bolagen inom Stadshuskoncernen.

Linköpings Stadshus har här viktiga uppgifter gällande:

- Planering och uppföljning av bolagens verksamhet i ett ägarperspektiv. Bolaget sammanställer treårsplaner, budgetar och uppföljningar för behandling i bolagets styrelse som underlag för ställningstaganden i KS/KF.
- Samverkan inom bolagskoncernen och med kommunens verksamheter som initieras och stimuleras av bolaget.
- Bolagsstämmor där bolaget ansvar för att ombud utses och instruktioner upprättas.
- Hantering av de ärenden där KS/KFs yttrande eller godkännande ska inhämtas.
- Det är bolagets uppfattning att målen utifrån de gemensamma ägardirektiven kunnat uppfyllas.

Mål utifrån särskilda ägardirektiv

Bolagets uppdrag enligt särskilt ägardirektiv är i huvudsak att Linköpings Stadshus ska:

- genomföra skattemässiga dispositioner mellan bolagen för att göra det möjligt med resultatutjämning inom koncernen Linköpings Stadshus AB. Målet är att hela koncernens skattebelastning ska ske hos moderbolaget Linköpings Stadshus AB när så är lagligen möjligt. Styrelsens förslag till resultatutjämning ska anmälas till kommunstyrelsen,
- säkerställa att de kommunägda bolagen verkar för koncernnytta och helhetssyn genom syrar bolagen i kommunkoncernen,
- verka för att koncernens samlade resurser används för att förverkliga den kommun-gemensamma visionen som den beskrivs i det av fullmäktige fastställda "Strategisk planövergripande mål 2011-2014" samt i gemensamt ägardirektiv,

- utöva ägarstyrning av bolagen i koncernen i enlighet med uppdrag givna av KS/KF i syfte att bli uppnå samordning, optimalt resursutnyttjande i de kommunägda bolagen i samverkan med kommunen,
- genomföra ägardialoger, svara för strategisk styrning i enlighet med fullmäktiges strategiska plan samt svara för beredning och samordning av ärenden som kräver ägarens godkännande,
- bolaget ska efter dotterbolagens begäran medverka till kostnadseffektiva finansieringslösningar,
- medverka till att verksamheten mellan kommunens bolag organiseras med tydligt kundfokus och i en ändamålsenlig struktur.

Måluppfyllelse utifrån särskilda ägardirektiv

- Ägardialogerna är en viktig del i bolagets arbete med att utveckla samordning, där moderbolaget verkar för helhetssyn och ett optimalt resursutnyttjande inom koncernen. Bolaget utvecklar successivt arbets-sätten när det gäller ägardialogerna, såväl enskilda som gemensamma.
- Under 2013 har moderbolaget initierat och deltagit i arbetet kring de nya redovisningsregler som ska gälla fr.o.m. 2014.
- ResMex och Sankt Kors har under året erhållit finansiering via moderbolaget.

- Det löpande arbetet med bolagets skuldportfölj på externa finansmarknaden fort-löpte under året. Ett omfattande arbete har utförts där ett stort antal räntescenarier har testats mot olika räntestategier. Där-efter har styrelsen fattat beslut om bola-gets ränteriskexponering. Förändring av ränterisk hanteras främst med derivat-instrument som ränteswapar och ränte-tak. Bolagets genomsnittliga ränta har minskat från 2,86 procent vid årets början till 2,46 procent den 31 december 2013.
- Linköpings Stadshus har bibehållit sin nuvarande höga rating på AA+. Den höga ratingen avspeglar Standard & Poor's förväntan att Linköpings Stadshus AB kommer att bibehålla sin nuvarande låga affärsrisk och måttliga finansiella riskexponering.

- Samverkan inom koncernen har stärkts inom många områden. Viljan har varit mycket god att sätta till resurser för olika projekt, angelägna för Stadshuskoncernen och för Linköpings kommun. Ett stort samverkansprojekt är utvecklingen av Wahlbecks företagspark. Projektet drivs av Sankt Kors och Stångåstaden och har också involverat Nulink.

Uppdrag och det kommunala ändamålet

Bolaget ska övergripande samordna de kommunala bolagens verksamheter genom

att äga och förvalta aktier och andelar i kommunala företag inom Linköpings kommun.

Uppdrag utifrån de kommunala befogenheterna

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med beaktande av den kommunala likställighetsprincipen utöva ägaransvaret för de kommunala företagen inom Linköpings kommun i syfte att uppnå samordning och ett optimalt resursutnyttjande och aktivera de kommunala bolagen i kommunens tillväxt.

Viktiga händelser och förändringar under året

Med bibehållande av den viktiga principen om självständiga dotterbolag har samverkan inom koncernen stärkts. Exempelen är många där man har kunnat använda resurser i andra bolag.

Vid etablerandet av det nya kommunala bolaget Linköping City Airport har en avgörande framgångsfaktor varit att Sankt Kors har tagit rollen som bolagets fastighetsenhet.

Moderbolagets ökade resurser har underlättat hanteringen av bolagsformalia för en del mindre bolag, vilket leder till mer optimalt resursutnyttjande.

En vd-grupp har bildats och framgångsrikt börjat arbeta. Tillsammans med ägardialogerna kan gruppen aktivt bidra till att bolagen inte bara utvecklar sina egna affärer

utan också bidrar till det övergripande målet om stadens utveckling.

Utsikter för 2014

Samverkan kommer att stärkas ytterligare – bland annat inom det finansiella området då ett särskilt finansråd inrättas.

Bolaget har ett mycket stort refinansieringsbehov under 2014. Goda personella resurser och ett finansiellt starkt bolag ger bra förutsättningar för detta arbete.

Ägardialogerna behöver utvecklas ytterligare. Engagemanget för dessa ökar hela tiden vilket är en bra förutsättning.

Styrelsens uppfattning är att uppdraget väl har uppfyllts, varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet samt utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Linköping den 4 februari 2014

Linköpings Stadshus AB (publ)

Hans Lander
Vd

Styrelse och vd



Hans Lander
Verkställande direktör



Paul Lindvall
Styrelseordförande



Lena Micko
Vice styrelseordförande



Roland Larsson
Ledamot



Linnea Darell
Ledamot



Christian Gustavsson
Ledamot



Jakob Björneke
Ledamot



Nils Hillebrand
Ledamot



Kristina Edlund
Suppleant



Jan-Willy Andersson
Suppleant



Ann-Cathrine Hjerdt
Suppleant

Styrelsens ledamöter, suppleanter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Mandatperioden är på fyra år och sträcker sig från första årsstämma efter genomfört kommunalval till årsstämman efter nästkommande kommunalval.

Linköpings Stadshus styrelse har under 2013 haft åtta styrelsemöten inklusive en konstituerande möte vid bolagsstämman. Inför varje styrelsemöte förberedes styrelsemötet av styrelsens presidie, verkställande direktör och styrelsens sekreterare.

På ordinarie styrelsemöten behandlades moderbolagets och dotterbolagens måluppfyllelse och resultat, ägardirektiv, treårsplaner, finansrapporter, affärsplan och budget samt andra frågor av väsentlighet.

Administration kring Linköpings Stadshus



Anna Mevius
Vd-assistent



Catharina Mässgård
Ekonomichef
(Anställd hos AB Stångåstaden)



Sofie Moosberg
Finanschef
(Anställd hos AB Stångåstaden)

VÅRA BOLAG



Resurseffektivt och värmande

Tekniska verken skapar nytta i vardagen för omkring 300 000 privat- och företagskunder genom att erbjuda ett brett utbud av produkter och tjänster inom el, belysning, vatten, fjärrvärme, fjärrkyla, energieffektivisering, avfallshantering, bredband och biogas.

Nyckeltal Tekniska verken	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Rörelsens intäkter	5 223	5 433	5 852
– varav nettoomsättning	5 001	5 243	5 654
Balansomslutning	8 365	8 340	8 241
Eget kapital	3 518	3 284	2 957
Resultat efter finansiella poster	510	465	412
Avkastning på sysselsatt kapital i %	10	10	9
Soliditet %	42	39	36
Investeringar (materiella och immateriella anl.tillg)	786	465	747
Antal anställda (medelantal)	915	969	973

Bolagets vision att bygga världens mest resurseffektiva region grundas på ett samspel mellan kunder och samarbetspartner. Med den vill Tekniska verken väcka nyfikenhet, skapa engagemang och hitta former för goda samarbeten, allt för en resurseffektiv utveckling med balans mellan samhällsnytta, miljöhänsyn och affärsekonomi.

Året som gått

Den första etappen av om- och tillbyggnaden av ett av Linköpings vattenverk är klar och nyinvigdes i oktober. Berggårdens vattenverk har fått ytterligare ett reningssteg i form av UV-ljus och dessutom högre leveranskapacitet. Nu pågår den andra etappen där Råberga vattenverk rustas upp för att få samma kapacitet som Berggårdens vattenverk. Den ska vara klar 2016.

Efter utbyggnaden kommer Linköpings båda vattenverk, med vattentäkt, Motala Ström och Stångån, att på egen hand klara att försörja hela Linköping med vatten vid normal dygnsförbrukning. Det innebär en hög leveranssäkerhet av dricksvatten vid eventuella störningar.

I november togs det första spadtaget på Gärstadområdet för ett nytt kraftvärmeverk. Detta är den största investeringen i Tekniska verkens historia. Den nya pannan får en liknande design som den befintliga intill glashuset vid E4 har. Driftstart beräknas till 2016.

En ny app lanserades i november för att förenkla felanmälan av belysning i Linköpings kommun. Ett smidigt och lättillgängligt sätt för Linköpingsborna att hjälpa till att hålla staden ljus och trygg.

Telekomföretaget Ericssons beslut att satsa på ett nytt datacenter i Linköping innebär investeringar för Tekniska verken för att möta elbehovet.

Beslut om utbyggnaden av fjärrvärmenätet till Sturefors togs 2012 och drygt ett år senare var den färdiga fjärrvärmeledningen i drift.

Tekniska verken fortsatte under 2013 att aktivt stödja satsningen på Linköpings-Bo2017.

Tekniska verken hamnar mycket högt på en rankinglista över attraktiva arbetsgivare i Östergötland. I den årligen återkommande undersökningen i Karriärbarometern placerade sig företaget på första plats bland yrkesverksamma ingenjörer som har jobbat mer än åtta år. Tekniska verken rankas dessutom högst bland de regionala energibolagen i Sverige. Bolaget fortsätter att medvetet arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Det givande samarbetet med Linköpings universitet, regionalt näringsliv och politik har fortsatt under 2013, liksom det inom Biogas Research Center.

Tekniska verken har vid flera tillfällen deltagit i aktiviteter och satsningar för att bidra

till utveckling av teknisk kompetens. Några exempel är starten av en yrkeshögskoleutbildning, medverkan på Industridagen och i kommunens projekt 100-jobbarna samt medarrangör av Innovation Camp tillsammans med Ung Företagsamhet.

95 ungdomar erbjöds sommarjobb som en del av satsningarna i arbetet mot ungdomsarbetslösheten.

Linköpings universitet, Akademiska Hus och Tekniska verken har tecknat en avsiktsförklaring för att gemensamt driva hållbarhetsutvecklingen på Campus Valla framåt. Syftet är att göra universitetsområdet till en spjutspets i visionen om världens mest resurseffektiva region.

Lanseringen av "Gröna Päsen" 2012 var framgångsrik och kampanjen utsågs 2013 till "Årets marknadsförare" av Sveriges Marknadsförbund.

Tekniska verken bidrar till en ökad förnyelsebar energiproduktion på många sätt. Bixia, ett delägt dotterbolag, är ett av de elhandelsbolag i Sverige som köper in mest närproducerad el från småskalig förnyelsebar energiproduktion.

3 500 personer gjorde studiebesök på Tekniska verken under 2013. Intresset för bolagets kunskaper och kompetens att skapa helhetslösningar är också stort internationellt och lockar besökare från ett antal länder.

En NKI-undersökning (nöjd-kund-index) har genomförts under året. I den ingick privatkunder inom fjärrvärme, avfall, vatten och avlopp, elnät samt stadsnät. Medelvärde för den totala kundnöjdheten hamnade på 5,7 på en skala upp till 7.

Framtid

Genom fortsatt stort ansvarstagande, engagemang och professionalism ska Tekniska verken – i positiv samverkan med kunder, leverantörer, ägare och finansärer – säkerställa en positiv utveckling i framtiden.

När det gäller hållbara energisystem kan Sverige anses vara bäst i världen och Linköping är en av de bästa kommunerna genom Tekniska verken och de uppbyggda strukturerna. Mot den bakgrunden känns Tekniska verkens vision, att bygga världens mest resurseffektiva region, inte så avlägsen.



Satsningar i en växande stad

AB Stångåstaden är det ledande bostadsbolaget i det expansiva Linköping och är den största aktören på stadens bostadsmarknad. Företaget har höga ambitioner att vara en aktiv samhällsbyggare i Linköping för att kunna möta kraven som ställs på stadens kommunägda bostadsbolag.

Nyckeltal Stångåstaden	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Omsättning	1 297	1 259	1 239
Balansomslutning	5 832	5 632	5 325
Justerat eget kapital	2 473	2 382	2 216
Direktavkastning %	3,0	3,1	3,3
Resultat efter finansiella poster	127	276	155
Årets resultat i % av justerat eget kapital	5	12	7
Soliditet mht till marknadsvärdering %	76,5	76,2	75,6
Investeringar	422	320	250
Antal anställda	145	136	141

Av Linköpings kommun har Stångåstaden fått uppdraget att ha ett varierat utbud av prisvärda bostäder som passar kunder med olika behov och önskemål. Engagemanget för miljön med hållbarhetsmål i fokus ingår som en självklar del i detta. I takt med att staden växer behövs fler bostäder, vilket gör att nyproduktionen kommer att vara i fokus kommande år. Med stor kraft satsar företaget på både investeringar i nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Hållbarhetsfrågor ingår som en naturlig del i verksamheten och bygger på en helhetssyn, där ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter är avgörande för resultatet.

Stångåstaden äger och förvaltar mer än 18 500 lägenheter. 4 200 av dessa är studentbostäder, som förvaltas av dotterbolaget Studentbostäder i Linköping AB. Därutöver finns 35 bostäder av speciell kulturhistorisk karaktär i dotterbolaget Bryggaregården AB. Tillsammans motsvarar detta cirka 26 procent av alla bostäder i Linköping.

Bolaget erbjuder ett brett utbud av olika typer av hyresrätter som passar kunder med olika krav och önskemål. Stor vikt läggs vid hyresgästernas totala boendemiljö, som ska ge trygghet och kvalitet. Stångåstaden arbetar för att bygga goda relationer och skapa engagemang som alla hyresgäster kan vara delaktiga i. Målsättningen är att bolaget ska finnas i alla stadsdelar men att

det inte ska vara dominerande i något bostadsområde.

Året som har gått

Efterfrågan på Stångåstadens bostäder har varit mycket hög också under 2013 och vakanserna har varit nära noll liksom under de senaste åren.

Stångåstadens kommersiella lokaler ger en uppskattad service för de boende i de olika stadsdelsområdena. Vakanserna har under året legat på två procent.

Under 2013 har bolaget haft stort fokus på nyproduktion eftersom efterfrågan på bostäder ökar konstant. Detta resulterade 2013 i fem nyproduktionsprojekt. Ett nytt aktivt grepp för att marknadsföra de färdiga projekten togs genom uppmärksammade invigningar som arrangerades i samband med inflyttningarna.

Omfattande ombyggnationer pågår fortlöpande i en mängd stadsdelsområden och har redan bidragit till ny och modern standard i delar av beståndet. Totalrenoveringarna är på olika nivåer och görs för ett långsiktigt och hållbart boende. För närvarande handlar de framför allt om bebyggelsen från mitten av 50-talet och tio år framåt.

För att skapa en gemensam utgångspunkt för framtiden samt finna den röda tråden mellan värdegrund, vision och varumärke inleddes ett värdegrundsarbete under 2012

som fortsatte i stor omfattning under 2013. Stångåstadens samtliga medarbetare har involverats i utvecklingsprocessen.

Under 2013 har Stångåstaden tagit ytterligare ett steg mot att integrera hållbar utveckling tydligare i sin affärsmodell genom att årets affärsplanering resulterade i hållbarhet som ett fokusområde på koncernnivå för 2014. Energieffektiviseringsmålet 25–25 innebär en långsiktig satsning, där mängden köpt energi per kvadratmeter ska minskas med 25 procent fram till 2025.

Efterfrågan på studentbostäder var fortsatt hög under 2013. Enligt Linköpings universitets senaste prognos förblir antalet studenter oförändrat kommande år, vilket talar för en kontinuerligt stadig efterfrågan på studentbostäder. Studenternas betydelse för Linköpings utveckling är stor och Studentbostäders engagemang för att kunna erbjuda dem bra boende är självklart. För att kunna möta det växande behovet av studentbostäder har underhållet och de omfattande renoveringarna pågått också under 2013.

I Gamla Linköpings stadskvarter i det så kallade Treportshuset i Kopparslagargränd öppnades i maj 2013 Hilma Winblads bed and breakfast, som har sex rum med elva bäddar totalt och är inrymt i ett hus från tidigt 1800-tal. Den här satsningen har tagits väl emot och övernattande gäster har

redan visat sin stora uppskattning för att kunna sova kvar i Gamla Linköping.

Under 2013 har projektering inför flytten av utomhusteatern från Folkets Park till Gamla Linköping tagit mycket tid i anspråk. Teaterns placering blir på den plats som Sjöbergsska Teatern för närvarande ligger på.

Framtiden

Linköping hade 31 december 2013 fler än 150 000 invånare. Befolkningsökningen innebär en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. Därför satsar Stångåstaden på nyproduktion under de närmaste åren. I bolagets planering för de kommande 4–5 åren finns projekt för cirka 1 500 nya lägenheter.

Ombyggnationer och renoveringar kommer att göras fortlöpande i en mängd stadsdelsområden och kommer att förbättra standarden i stora delar av beståndet.

Hyresgästföreningen och Stångåstaden har tecknat en överenskommelse om en hyreshöjning från 1 februari 2014 med 1,2 procent.

Stångåstaden värnar om en stabil finansiell situation för bolaget. Den långsiktiga ambitionen är att vidmakthålla nuvarande resultatnivå, exklusive reavinster.

Fredrik Törnqvist, tidigare vd på Bostadsbolaget Mimer i Västerås, tillträdde som ny verkställande direktör 1 juni 2013.



Nytt och starkt för Linköpings framtid

”Lejonfastigheter bygger det goda samhället, genom att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer. Med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet för vi Linköping framåt.”
Så lyder Lejonfastigheters vision som antogs 2012. Bola-gets uppdrag är att äga, förvalta och utveckla fastigheter som är viktiga för Linköpings kommuns verksamheter.

Nyckeltal Lejonfastigheter	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Omsättning	637	611	585
– Förändring %	4	4	-4
Balansomslutning	3 643	3 477	3 292
Justerat eget kapital	611	629	615
Resultat efter finansiella poster	53	64	75
Resultat i % av justerat eget kapital	8,5	10,3	12,4
Soliditet %	17	18	19
Soliditet mht marknadvärdering, %	41	41	40
Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässigt ggr	4,1	3,7	3,5
Investeringar	275	397	304
Antal anställda	40	37	33

Lejonfastigheter bidrar till att skapa framtidens Linköping genom att erbjuda attraktiva lokaler och arenor för offentliga miljöer. De fastigheter bolaget äger, förvaltar och hyr ut omfattar:

- förskolor, grundskolor och gymnasieskolor
- vårdboenden, servicehus och gruppboenden
- publika hus för kultur, sport och viktig samhällsservice

I Linköping går samhällsutvecklingen hand i hand med ständig tillväxt. Fler invånare betyder ökat behov av fastigheter inom skola och omsorg, liksom av lokaler och arenor för sport och kultur. Lejonfastigheter ska drivas långsiktigt och affärsmässigt med bra kvalitet och med ett miljö- och klimatarbete som ska ge en god närmiljö och hållbar utveckling för invånarna i Linköping.

Året som har gått

Under året har Lejonfastigheter genomfört ett stort antal projekt, som alla har sin grund i visionen att skapa Sveriges bästa offentliga miljöer med Linköpingsbornas behov och önskemål i centrum. Det handlar såväl om grundläggande studier för framtida projekt, som renoveringar och nyproduktioner inom skola, omsorg och publika miljöer.

Linköpings förskolor, grundskolor och gymnasieskolor utgör den dominerande delen av bolagets fastigheter. Det gångna

året har inneburit projekt för nybyggnationer och konceptutveckling samtidigt som miljörelaterade problem inomhus i äldre skolbyggnader har krävt kraftfulla åtgärder.

En av Lejonfastigheters viktiga uppgifter är att erbjuda mötesplatser och arenor för sport, kultur och nöjen. Det handlar om stora investeringar som skapar samhällsnytta under lång tid. Ett bra exempel är den nya ridsportanläggningen i Smedstad som Linköpings kommun under 2013 gav klartecken till att bygga. Hästsport är i dag ett stort fritidsintresse med cirka 25 000 aktiva i Östergötland och den nya anläggningen är tänkt att bli ett regionalt centrum för alla häst- och ridsportintresserade. Projekteringen grundar sig på omfattande utredningar med studiebesök vid flera ridsportanläggningar och expertstöd från såväl ryttarföreningar som Svenska Ridsportförbundet. Anläggningen kommer att uppföras i Tinnerö eklandskap, vilket innebär speciella utmaningar för projektet, där miljöåtgärder kommer att spela en central roll.

Axplock från övriga projekt under 2013

- Linköpings simhall är en populär anläggning med stor mångfald av besökare. Under 2012 påbörjade kultur- och fritidsnämnden en omfattande utredning om att bygga en ny modern simhall. Utredningen har fortsatt under 2013, bland annat beträffande simhallens placering.

- Under sommaren slutfördes arbetet med en expansion av räddningsstationen i Lambohov på uppdrag av Landstinget. Tillbyggnaden är avsedd för ambulanssjukvården och har plats för fyra ambulanser och två sjuktransportfordon.

- Den nyinvidgade lekborgen på huvudbiblioteket har mötts med stor glädje och entusiasm av både medarbetare och unga biblioteksbesökare. Detta är ett litet steg i utvecklingen av biblioteket som mötesplats med stimulans för alla sinnen.

- För att skapa hållbara koncept för framtidens omsorgsboende utifrån tidens kunskap och erfarenhet har tre idérika medarbetare i omsorgsverksamheten haft en värdefull roll tillsammans med representanter från kommunen och Lejonfastigheter. Resultatet av styrgruppens arbete har blivit ett nytt koncept med attraktiva lösningar. I november togs beslut om att uppföra ett omsorgsboende i Vidingsjö enligt detta nya koncept.

Underhåll av fastigheterna handlar om ett långsiktigt arbete att bibehålla och öka värdet på beståndet. Under 2013 gjordes underhåll för cirka 83 miljoner kronor.

Under 2013 har Lejonfastigheters organisation vidareutvecklats för att stärka kontakterna och närvaron i de offentliga miljöer som bolaget utvecklar och ansvarar för. Den viktigaste förändringen rör rollerna för

förvaltarna som har delats upp i kundförvaltare och fastighetsförvaltare med olika ansvarsområden och arbetsuppgifter.

Ett femårigt avtal tecknades i september med en ny driftentreprenör. Den nya driftentreprenaden innefattar tillsyn, skötsel, felavhjälpande underhåll, energieffektivisering och annan optimering av driften på byggnader och installationer.

Framtid

2014 tillsätts en ny tjänst med övergripande ansvar för underhåll. Parallellt med satsningarna på kvalitetssäkring i förvaltningen, arbetar Lejonfastigheter för att möta behovet av offentliga miljöer i ett snabbt växande Linköping. Särskilt gäller detta nya skolor där lösningarna innefattar både förtätning och nyproduktion. Samtidigt utvecklas formerna för omsorgsboende. Det kommer också att genomföras fler omfattande nyproduktionsprojekt för publika anläggningar. Den påbörjade satsningen med fokus på att förbättra och utveckla kunddialogen och samarbetet med såväl brukare, nämnder och politiker fortsätter.

Under början av 2014 utsåg Lejonfastigheter en ny vd, Ann de Jonge, som tar över vd-posten efter Per Ridne. Ann de Jonge tillträder tjänsten 2014-03-15.



Engagemang och affärsnytta i näringslivet

Sankt Kors Fastighets AB verkar aktivt för näringslivets expansion genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service. I nära samarbete med Nulink, Mjärdevi Science Park och berörda hyresgäster driver bolaget utvecklingen av tillväxtmiljöer i Linköping.

Nyckeltal Sankt Kors	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Omsättning	171	161	146
Balansomslutning	1 137	1 106	1 105
Justerat eget kapital	104	100	96
Resultat efter finansiella poster	10	11	18
Resultat i % av justerat eget kapital	10	11	19
Soliditet %	9	9	9
Investeringar	65	62	122
Antal anställda	28	28	29

Företagets uppdrag är att driva Linköping framåt genom att tillhandahålla väl fungerande lokaler för nya och expanderande företag samt att medverka till att tillgodose parkeringsbehovet inom ramen för kommunens beslutade parkeringsstrategi. Företaget ska vara det naturliga valet för nya företag och för företag i förändring.

Sankt Kors är ett näringslivspolitiskt verktyg i Linköpings kommun med ett starkt engagemang för att medverka till affärsnytta. Bolaget ska vara en spelare på den del av marknaden som av andra bedöms innebära lite för stora risker sett ur företagsekonomisk synvinkel.

Sankt Kors är en relativt liten fastighetsägare med 120 000 kvadratmeter i beståndet, varav hälften av dessa ligger i ett dotterbolag – Sanktera AB. Sankt Kors har idag fyra dotterbolag. Bolagets fastigheter finns i första hand i områden där forskning, företagande och entreprenörskap kan samverka och utvecklas. I beståndet ingår Mjärdevi Center, Wahlbecks Företagspark i stadsdelen Valla, Hangaren vid Linköpings flygplats, området Gjuteriet intill Resecentrum samt Vreta Kluster.

Sankt Kors skapar miljöer som främjar kreativitet och expansion och vänder sig till nya företag och företag som växer. Bolaget arbetar smidigt och obyråkratiskt för att kunna möta hyresgästernas krav på ett enkelt sätt. Flexibla hyreskontrakt och möjlig-

het att byta lokaler inom fastigheterna utan uppsägningstid kan vara exempel på detta. Givetvis agerar Sankt Kors på marknadsmässiga villkor utifrån hyresnivå men tecknar avtal med korta uppsägningstider för nystartade företag. Bolaget ser också till att det alltid finns ledigt expansionsutrymme inom fastighetsbeståndet.

Förutom fastighetsdelen har också Sankt Kors uppdraget att genomföra kommunens parkerings- och trafikstrategi för centrala Linköping. Dukaten Parkering sköter hanteringen av p-husen samt övervakningen av kommunens gatuparkering och kan därigenom till viss del styra trafikflödet i stadens centrum.

Året som har gått

Under 2013 har arbetet pågått med att färdigställa etapp II i Vreta Kluster som består av en kontorsbyggnad motsvarande den i etapp I samt en aula för 120 personer. I samarbete med Nulink kommer nu lokalerna i klustret att hyras ut till lämpliga företag.

Mutterhuset vid Gjuteriet där inflyttning påbörjades efter årsskiftet 2012 är nu fullt uthyrt. Sankt Kors avvaktar beslut om Ostlänkens framtida dragning innan företaget kan planera nästa större om- eller nybyggnadsetapp på Gjuteriet, då detta kraftigt kan påverka Gjuteriets framtida exploateringsmöjligheter.

Utvecklingen av Nya Wahlbecks företagspark fortsätter och det finns ett framtaget detaljplaneprogram. Sankt Kors räknar med att en ny detaljplan har vunnit laga kraft efter nästkommande årsskifte. Samarbetsavtal är tecknat med ett flertal intressenter: Stångåstaden, Linköpings universitet, Mjärdevi Science Park, Siemens, Tekniska verken bland andra.

Avtal har tecknats med Saab om en större fastighetsaffär där Saab köper Hangaren av Sankt Kors och Sankt Kors köper tre fastigheter av Saab: flygplatsterminalen, området för den nuvarande långtidsparkeringen samt det område som tidigare har disponerats av Flygklubben. Tanken är att Sankt Kors och Saab gemensamt ska ansöka om ny detaljplan för området med sikte på en utveckling av flygrelaterad verksamhet.

Avtal är tecknat för försäljning av parkeringsgaraget Blomman som idag uteslutande används som boendeparkering. Fastigheten säljs till en angränsande fastighetsägare som kommer att utveckla intilliggande bostäder på ett för Linköping positivt sätt.

Det infördag bomsystemet och en ny avgiftsmodell fungerar väl och arbete pågår med att ta nästa steg i hur framtidens parkeringslösning ska se ut. Arbete med flera nya funktioner och tekniklösningar pågår och dessa kommer att testköras under 2014.

Framtiden

Utsikterna för 2014 är goda. Sankt Kors har ett högt och bra tryck i verksamheten med ett flertal intressanta utvecklingsprojekt inom både Fastighetsförvaltningen och Parkeringsverksamheten.

Genomförda insatser avseende organisationsutveckling ger bra resultat med ökande arbetsglädje och effektivitet som följd.

Samarbetet med samtliga bolag inom Stadshus AB fungerar utmärkt och kommer att öka i omfattning.

I början av 2014 sålde Sankt Kors sin andel i dotterbolaget Sanktera AB till Ericsson, vilket innebär att ett stort kapital frigörs till andra viktiga utvecklingsprojekt.



Ett näringsliv i stark tillväxt

Linköpings Näringslivsutveckling AB (Nulink AB) är Linköpings kommuns näringslivsbolag som främjar näringslivets utveckling genom att på olika sätt skapa förutsättningar för ett starkt näringslivsklimat i Linköping. Det sker genom att erbjuda en effektiv service till näringslivet och utveckla entreprenörskap och branscher. Nulink AB ska vara en kommunikationskanal mellan näringsliv och Linköpings kommun och verka för ett positivt bemötande av företag och entreprenörer.

Nyckeltal Nulink	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Omsättning	33	32	31
Balansomslutning	25,9	28	23
Justerat eget kapital	17,2	18	16
Resultat efter finansiella poster	-1,3	2,9	0,4
Resultat i % av justerat eget kapital	neg	16,4	2,6
Soliditet %	67	62	68
Investeringar	0	0,09	0,02
Antal anställda	16,5	11	13

Bolagets vision är att Linköping är en dynamisk kommun med stor branschbredd, där näringslivet har internationell lyskraft, kompetent arbetskraft matchar företagens behov och antalet jobb ökar.

Nulinks dotterbolag Mjärdevi Science Park AB driver en bred verksamhet för att skapa tillväxtförutsättningar för innovativa företag och utvecklingsmiljöer i Linköping. Hösten 2013 öppnade bolaget arenan CreActive, som är en plats för kreativa framtidsmöten mellan studenter, företag, projekt och forskning. Här blir också kontakten mellan universitetet och näringslivet enkel och kort.

Nulink driver ett aktivt etableringsarbete. Dels genom proaktiv försäljning som bygger på adekvat statistik och förutsättningar i Linköpings näringsliv. Man erbjuder en tydlig kontaktyta i etableringsärenden där samverkan med relevanta förvaltningar är oerhört viktig.

Flera investeringar görs i Linköping, bland andra Ericssons satsning på ett datacenter för forskning och utveckling, SAS som öppnar trafik från Linköping till Köpenhamn, Landstingets satsningar på om- och tillbyggnader av universitetssjukhuset och Saab som har fått beställningar på Gripen. Av näringslivsklimatsmätningar enligt Uppsalamodellen, där flera mätningar vägs samman, framgår att Linköpings näringslivsklimat är gott jämfört med andra kommuner och att så många SYNA-företag ligger i Linköping pekar på samma sak.

Utmaningar enligt företagen är bristen på bostäder och attraktiv mark för boende liksom otillräckligheten med kompetens inom vissa

branscher. Attitydfrågor kring kommunens syn på företagen, service och bemötande kommer också upp som prioritet från näringslivet. Nyföretagandet ligger under rikets både generellt och för kvinnor, ungdomar och invandrare specifikt.

Gemensamt för många av framtidens företagare är att de saknar viktiga delar av nätverket och den kunskap som krävs för att lyckas som företagare. Nulink driver flera aktiviteter och projekt som riktar sig mot blivande entreprenörer i olika målgrupper.

Flygbranschen har ökat inte minst genom nyetableringar men också genom framgång för teknikföretag. När det gäller obemannade farkoster har Linköping flera företag som agerar på en spännande framtidsmarknad och kan stå för både en stark tillväxt och profilering av kommunen som flyghuvudstad. Även helikopterbranschen, där Linköping med omnejd har flera företag, har en hög potential för expansion. En satsning på ett flygkluster har startat med deltagande från ett drygt 40-tal företag relaterade till flyg och flygverksamheter. Flygklustret går under benämningen Aerospace Cluster Sweden och har en styrgrupp bestående av representanter från näringslivet inom flygindustrin. Under 2014 fokuserar man på kompetensförsörjning som ett prioriterat område.

Året som har gått

Teknikcentrat för de gröna näringarna, Vreta Kluster, har fått en utbyggnad och här öppnas nu hus nummer två samt en ny aula för 120 personer. Under 2013 blev hus ett fullt i och med att den 21:e hyresgästen flyttade in.

Klustret har sedan starten 2012 haft mer än 10 000 besökare. Klustrets verksamhet samfinansieras av Nulink och regionförbundet Östsam och drivs av Agro Öst.

Projektet Compraser, som syftar till ett komposittekniskt centrum, har fortgått och beslutats drivas av forskningsinstitutet Swerea SICOMP och Swerea IVF, som bägge har etablerat sig i Linköping. Målet är ett nationellt center, där större delen av svensk forskning inom området förläggs. Efter 2013 har kommunen ingen del i detta utan industrin och forskningsinstitutet kommer att ta över driften.

I undersökningen Årets Företagarkommun i Sverige klättrar Linköping till plats 31 i riket och placerar sig därmed främst bland kommunerna i Östergötland. Årets Företagarkommun bygger på en sammanvägning av utvecklingen på antal företag, företagens omsättning, resultat och kreditvärdighet. Utifrån denna information presenteras ett genomsnittligt index som resulterar i en riksränkning. I det långsiktiga femårsperspektivet visar Linköping fortsatt goda resultat med en placering som nummer 17 i riksränningen.

Bland de många övriga aktiviteter som genomförts under året kan nämnas 100-dagen, TUFF-seminarier och Kalasmottagning för nya studenter. Under Vecka 45/Innovationsveckan ansvarade Nulink för en heldag.

Tillsammans med Nyföretagarcentrum, Coompanion och IFS/Almi har Nulink organiserat passande rådgivning och stöd till potentiella nya företagare. Bolaget har genom stöd till Ung Företagsamhet och Framtidsfrön

bidragit till information och uppmuntran till elever i grundskola och gymnasiet om företagande.

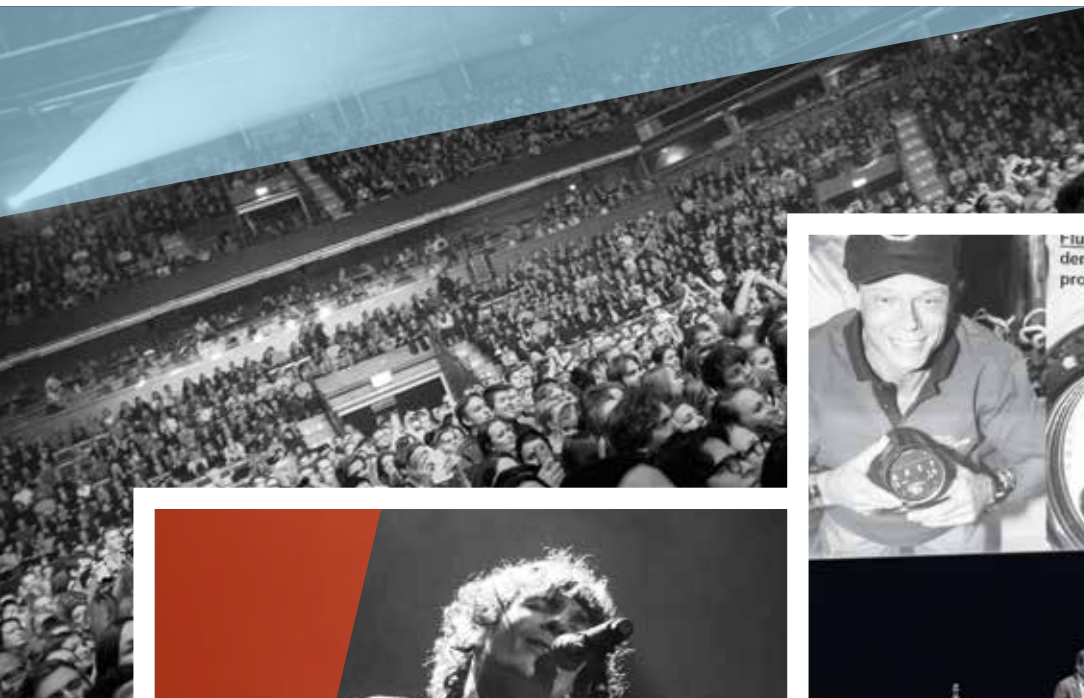
Arbetet med den under 2012 startade Advisory Board har under året varit givande, där det tio deltagarna med stor energi har engagerat sig i de olika uppgifterna.

I december arrangerades Näringslivsdagen, som är en välbesökt och spännande mötesplats för företag och företagare. Dagen, som arrangeras av Nulink och Linköpings universitet, CAM, skapar stora kontaktnät och lyfter fram Linköpings näringsliv ur olika perspektiv.

Framtiden

Stora satsningar är i gång i Linköping och till exempel är Nya Wahlbecks ett omfattande utvecklingsprojekt, där det nära samarbetet med syskonen i Linköpings Stadshuskoncernen Sankt Kors och Stångåstaden kommer att bli än mer intensivt.

Även Mjärdevi Science Park har en viktig roll i utvecklingsarbetet av Nya Wahlbecks där man med sin långa erfarenhet och kompetens kring utvecklingsmiljöer och samverkan bidrar till att skapa en så attraktiv företagspark som möjligt.



Att locka till attraktiva Linköping

Arenabolaget i Linköping AB bedriver verksamhet inom konferens-, evenemang-, restaurang samt turismbranschen. Enligt de fastställda verksamhetskraven ska Arenabolaget arbeta för att Linköping ska vara en attraktiv evenemangs-, upplevelse- och mötesdestination året runt samt en tilltalande kommun att bo, verka i och flytta till.

> Nyckeltal Arenabolaget	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Omsättning	81,1	91,8	77,6
Balansomslutning	58,5	48,7	46,3
Justerat eget kapital	25,1	25,5	22,1
Resultat efter finansiella poster	-0,6	3,0	-1,8
Resultat i % av justerat eget kapital	neg	12	neg
Soliditet %	43	53	51
Soliditet exkl.innestående klientmedel %	57	61	59
Investeringar	0,2	0,2	2,6
Antal anställda	83	91	86

Bolaget ska samverka med andra kommunala och privata besöksmål för att stärka bilden av Linköping och främja ett turist-ekonomiskt inflöde. Tillsammans med andra anläggningar och arrangörer ska bolaget verka för att Linköping är en attraktiv arrangemangsstad såväl lokalt och regionalt som nationellt och internationellt.

Arenabolaget ska tillsammans med fastighetsägare, kommunen och olika arrangörer även skapa och utveckla ett intressant innehåll som lockar publik till Konsert & Kongress, Cloetta Center och ett antal andra arenor och platser som kommunen förfogar över. I syfte att stärka Linköpings attraktionskraft ska bolaget samverka med andra kommunägda bolag och även samarbeta regionalt inom kultur-, mötes- och besöksnäring.

Året som har gått

Intresset för att besöka Linköping var rekordstort under 2013. Både antalet svenska och utländska besökare ökade jämfört med föregående år. Visit Linköping konstaterar även att Turistbyrå och turistserviceplatser har haft fler besökare än någonsin tidigare. Stora evenemang var en av anledningarna till det ökade intresset för Linköping som destination under året. Framför allt bidrog Dam-EM i fotboll med kringaktiviteter till kraftiga besöksströmmar under juli månad. Drygt 23 000 såg

matcherna på Linköping Arena under fyra sommarkvällar. Förutom välbesökta matcher var antalet besökare i stadskärnan och kringliggande besöksmål avsevärt större än normalt under denna period.

Visit Linköping summerar även en mycket positiv utveckling för verksamheten i de två konsortier som drivs tillsammans med ett antal samarbetspartner. Linköping & CO genomförde i augusti den mest välbesökta Stadsfesten någonsin. Den regionala satsningen, East Sweden Convention Bureau, genererade flera nya, stora möten till regionen 2013.

Arenabolaget har under 2013 genomfört konferenser inom en rad olika professioner med deltagare från flera länder och kontinenter. Beläggningen för bolagets konferensverksamhet minskade dock jämfört med året dessförinnan. Främsta anledningen är att under 2012 genomfördes fler av de stora konferenser som är av återkommande karaktär och äger rum med två till fyra års mellanrum.

Evenemangshösten på Cloetta Center var välbesökt, då några av Sveriges största artister gästade arenan. Peter Jöback, Lars Winnerbäck, Jerry Williams och Håkan Hellström hör till dem som var höstens stora publikdragare. Totalt besöktes Arenabolagets publika evenemang av 234 000 gäster under 2013.

Som en av aktörerna inom svensk mötes- och evenemangsindustri tog Arenabolaget under 2013 ytterligare steg i att anpassa verksamheten med hänsyn till miljön. Genom miljöåtgärder inom alltifrån energiförsörjning till användande av lokalproducerade och ekologiska råvaror blev bolaget Green Key-märkt för sin verksamhet på Konsert & Kongress.

Framtiden

För att fortsätta stärka Linköpings attraktionskraft krävs kontinuerlig utveckling och nytankande. De kommande åren innebär satsningar på flera områden för att skapa nya reseanledningar till staden och stolta invånare. Tillammans med kommun och näringsliv ska Arenabolaget arbeta för att Linköping har de bästa förutsättningarna att attrahera både människor och företag. Såväl anläggningar som utbud och besöksfunktion är områden som kommer att behöva utvecklas.

I samarbete med fastighetsägaren har Arenabolaget påbörjat åtgärderna för utökad kapacitet, flexibilitet och teknikförbättringar på Konsert & Kongress. Större ombyggnationer kommer att ske under 2014 samtidigt som diskussioner om hur möteskapaciteten i Linköping ska utvecklas på lång sikt intensifieras ytterligare. Konsert & Kongress kommer i och med ombyggnationer och utbyggnad att utöka möjligheterna

till fler stora konferenser, utställningar och publika evenemang samt arrangemang parallellt.

Visit Linköping fokuserar ytterligare på den internationella marknaden under 2014. Primärt kommer Holland och Tyskland att vara prioriterade marknader med identifierade möjligheter. Satsningen på att fler besöksmål utvecklas och blir exportmogna kommer att vara en viktig del i arbetet med att locka nya besökare till staden. 2014 är East Sweden Convention Bureaus tredje verksamhetsår. Med målet att stärka hela Östergötland som destination samt skapa turistekonomiska intäkter och arbetstillfällen ska arbetet med att värva ytterligare stora konferenser och arrangemang till regionen fortsätta i samma omfattning genom nya samarbeten och kontaktytor.



FlygMex lyfter Linköping

Flygplatsområdets Mark o Exploatering i Linköping AB (FlygMex) ägs av Linköpings kommun med uppdrag att förvärva mark, planera och genomföra exploateringsåtgärder samt sälja mark och tjänster. Under 2013 förvärvade FlygMex dotterbolaget Linköping City Airport AB.

Genom utveckling och exploatering av Linköping Aviation Park ska FlygMex bidra till att möjliggöra snabba och säkra flygförbindelser för Linköping och regionen. Syftet är att skapa ett attraktivt område för företag, verksamhet och sysselsättning inom flyg och flygteknik samt se till att utveckla den civila flygtrafiken från Linköpings flygplats. I samarbete och samverkan med andra fastighetsägare och exploatörer ska FlygMex verka för omvandling av området runt flygplatsen och Linköping Aviation Park samt aktivt arbeta för att underlätta och påskynda att detta genomförs.

I bolagets uppdrag ingår också att svara för driften av Linköping City Airport. Detta görs genom avtal med olika utförare inom ramen för det samverkansavtal som har träffats mellan Linköpings kommun och Saab AB. Att vårda och utveckla den civila flygtrafiken genom goda kontakter med befintliga och nya resenärer, befintliga och nya flygbolag samt näringslivet i regionen tillhör också uppdraget FlygMex har.

Året som har gått

I arbetet med att utveckla Linköping Aviation Park ("GAC") har FlygMex byggt en taxibana från flygplatsens start- och landningsbana samt gjort investeringar för GAC-området.

Under 2013 har FlygMex i samarbete med en konsultfirma genomfört en grovriskbedömning av fastigheten Tannefors 1:88. Avsikten är att avyttra marken för etablering av en servicestation eller liknande, vilket har bedömts vara möjligt. Därför har bolaget gått vidare i diskussionerna med intresserade aktörer.

I april 2013 tog Linköping City Airport AB över den civila driften vid flygplatsen enligt beslut i kommunalfullmäktige 2012. Genom ett tjänsteavtal med SAAB Airport AB köper Linköping City Airport de flygplatstjänster som är nödvändiga för driften. Sedan övertagandet har Linköping City Airport AB arbetat med att utveckla både trafiken och verksamheten på flygstationen.

Under sommaren inleddes förhandlingarna med SAS vilka ledde till att flygbolaget kommer att börja trafikera Linköping City Airport och Köpenhamn med två dubbelurer per dag från 30 mars 2014. Detta har mottagits mycket positivt av näringslivet, privatpersoner och dem som arbetar med turism i regionen.

Förbättringsåtgärder har genomförts i terminalbyggnaden, till exempel slipning av golv, installation av kaffe- och varumaskiner med kortbetalning samt en iordningställd barnhörna. Planering för en business lounge började under hösten och invigdes under början av 2014.

Nyckeltal FlygMex

(Belopp i Mkr)

	2013	2012	2011
Omsättning	46,7	26	22
Balansomslutning	66	40	37
Justerat eget kapital	49	39	37
Resultat efter finansiella poster	-3	-3	-1
Resultat i % av justerat eget kapital	neg	neg	neg
Soliditet %	74	99	99
Investeringar	5,8	0	1
Antal anställda vid årsskiftet	3	2	0

Camilla Lejon tillträdde som vd för FlygMex 1 mars 2013 och som vd för Linköping City Airport AB 1 april 2013. Ingen ytterligare personal är anställd i FlygMex. Linköping City Airport AB har två anställda.

Framtiden

Förutsättningarna för att utveckla företagsparken Linköping Aviation Park är goda. Det finns en färdig detaljplan omfattande cirka 34 ha mark för GAC. Med hjälp av Nulink och i samverkan med Sankt Kors söker FlygMex flyg- och flygrelaterade företag inom och utom landet för etablering inom Linköping Aviation Park. Ett antal diskussioner pågår, men detta ska ses som ett långsiktigt arbete kopplat till ett osäkert ekonomiskt läge i branschen.

Linköpings kommun har via Sankt Kors förvärvat flygterminalen vid Linköping City Airport. I affären ingår också mark som möjliggör fler parkeringsplatser.

Linköping City Airport har etablerat sig som regionens affärsflygplats med fokus på internationell trafik. I mars 2014 börjar SAS flyga från Linköping till Köpenhamn. Trafiken med KLM har kraftigt utvecklats under året och KLM fortsätter att satsa på Linköping City Airport genom att öka antalet platser från april 2014.



På väg mot det nya Stångebro

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB (ResMex) har sedan bildandet haft i grunden tre uppdrag:

- Att förvärva mark
- Att planera och genomföra exploateringsåtgärder
- Att försälja mark och tjänster på marknadsmässiga villkor





Uppdraget har under året ändrats. Nu består detta i att förvärva mark och fastigheter inom bolagets intresseområde samt att förvalta dem inför kommande exploateringsåtgärder som kommer att utföras i regi av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen. Genom beslut i kommunfullmäktige fick företaget nya ägardirektiv, vilket har fört med sig att utvecklings-

och exploateringsansvaret har flyttats till Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

ResMex är ett helägt dotterbolag till Linköpings Stadshus AB. Bolaget har under året förvärvat ett dotterbolag, Pedalen, i samband med fastighetsförvärv. Fusion mellan detta och ResMex pågår.

Året som har gått

ResMex har valt en ny strategisk inriktning för fastighetsförvärv inom sitt intresseområde. Bolaget arbetar nu för att utbyggnaden ska ske stegvis med start i det spännande stationsområdet i den nya stadsdelen Stångebro.

Fastigheterna Pedalen 9 och Pedalen 11 förvärvades under hösten från Gotec AB. Fastigheterna ligger längs Norrköpingsvägen och är strategiskt viktiga. Arbeta pågår med flera stora fastighetsägare om överenskommelser i olika former. Men det är ännu oklart när och hur dessa diskussioner slutar i formella avtal.

Den nuvarande osäkerheten om den kommande placeringen av Ostlänken påverkar självklart ResMex processer och det förväntade beslutet under våren i frågan kommer att tydliggöra vilka förutsättningar och tider som kommer att gälla fortsättningsvis.

Framtiden

Utsikterna för 2014 bedöms som goda. Den osäkerhet som tidigare har rått kring ResMex framtida uppdrag har påverkat bolagets verksamhet, men genom beslut under året har detta retts ut.

Samarbetet med Sankt Kors fastighetsförvaltning som sköter all operativ fastighetsförvaltning fungerar utmärkt för båda parter.

Den grupp som nu arbetar strategiskt under ledning av vd med att komma vidare i förvärvs- och avtalsfrågorna med olika fastighetsägare har en klar och tydlig plan för det kommande året.

► Nyckeltal ResMex	2013	2012	2011
(Belopp i Mkr)			
Omsättning	10	10	13
Balansomslutning	182	157	161
Justerat eget kapital	104	104	104
Resultat efter finansiella poster	-2,0	0,8	-0,08
Resultat i % av justerat eget kapital	neg	1	neg
Soliditet %	57	66	65
Investeringar	9	18	65
Antal anställda	0	1	1

Finansverksamheten

Sammanfattning av 2013

Starten på 2013 såg med svenska ögon ganska mörk ut och hade dystra utsikter. Summering vid årets slut visades att de dystra utsikterna till stor del infriades. Hushållens konsumtion motsvarade inte förväntningarna under första halvan av 2013 och svensk export fortsätter lida av en svag internationell utveckling. Den låga inflationen i kombination med en förhållandevis stark krona ökade pressen på Riksbanken att sänka reporäntan. Riksbanken oroades över den höga svenska skuldsättningen och var därför motvillig till en räntesänkning. Till slut i december efter att en rad av svaga data inkommit samtidigt som ECB sänkt sin styrränta, valde Riksbanken att sänka reporäntan med 25 punkter till 0,75 procent. Det ansågs nödvändigt för att inflationen på sikt ska nå målet på 2 procent. Positivt är att arbetsmarknaden utvecklats bättre än vad prognoserna gjorde gällande. Den svenska ekonomin har skapat många nya arbetstillfällen vilket pressat ner arbetslösheten till runt 7,5 procent.

Svenska marknadsräntor påverkades till stor del av centralbankernas penningpolitik. Även långräntorna som historiskt sett har

lägre korrelation med penningpolitiken påverkades kraftigt av centralbankerna och framför allt Federal Reserves obligationsköp. Spekulation om en nedtrappning av Feds obligationsköp har medfört press uppåt på långräntorna även om slagen, både upp och ner, varit stora. Sett över hela året steg den svenska femåriga swapräntan med ca 65 punkter. Korträntorna som i mycket större utsträckning beror på förväntan på centralbankernas styrräntor gick åt motsatt håll och Stibor 3-mån sjönk med 35 punkter. Stibor 3-mån var 0,939 procent sista handelsdagen 2013 vilket är den lägsta noteringen sedan sommaren 2010. Stigande långräntor och sjunkande korträntor har gjort att räntekurvan blivit klart brantare.

Koncernens finansstruktur

Finansverksamheten i Linköpings Stadshus och dess dotterbolag regleras av den finanspolicy som beslutats av respektive styrelse och där Linköpings kommuns övergripande finansiella policy sätter de yttre ramarna. Bolagen arbetar självständigt med respektive skuldportfölj och behandlar de risker som uppstår utifrån sin egen policy.

Linköpings Stadshus, Tekniska verken, Lejonfastigheter och Stångåstaden har alla en rating gjord av Standard & Poor's och respektive bolag har ett företagscertifikatprogram kopplat till sig.

Rating 2013

Linköpings Stadshus	AA +
Stångåstaden	AA -
Lejonfastigheter	AA -
Tekniska verken	A

Kapitalbindning

Total skuldvolym för koncernen var vid årsskiftet 15 083 Mkr som fördelades enligt nedan.

► Kapitalbindning respektive bolag	(Mkr)
Linköpings Stadshus	6 690
Tekniska verken	2 280
Stångåstaden	2 963
Lejonfastigheter	2 547
Sankt Kors	979
ResMex	72
Koncerneliminering	-448
Summa	15 083

Kapitalbindningen för Stadshuskoncernens totala räntebärande skulder ser ut enligt nedan.

► Förfallostruktur kapital bindning	(Mkr)
0–1 år	9 198
2–3 år	3 435
4–5 år	1 978
Mer än 5 år	471
Summa	15 083

Interna lån

I Linköpings Stadshus ägardirektiv står det att bolaget, efter dotterbolagens begäran, ska medverka till kostnadseffektiva finansieringslösningar. Sankt Kors och ResMex har nyttjat den möjligheten och har lånat av moderbolaget.

► Låntagare	(Mkr)
Sankt Kors Fastighets AB (inkl. dotterbolag Sanktera)	376
ResMex	72
Summa	448

Under 2014 har Sankt Kors och FlygMex indikerat att de är i behov av refinansiering respektive nyupplåning via Linköpings Stadshus.



En summering av koncernens räntebindning ser ut enligt nedan.

Segment	0-1 år	2-3 år	4-5 år	> 60 mån	Total
Räntebindning	6 583 000 000	3 445 000 000	1 950 000 000	3 105 000 000	15 083 00 000
Fördelning	43,5 %	23,0 %	13,0 %	20,5 %	100,0 %

Räntebindning

Moderbolag och dotterbolag med egen upplåning har fastställt en finanspolicy. Där beskrivs bland annat den procentuella fördelningen av ränteförfallen i förhållande till den totala skuldvolymen, det vill säga räntebindningen. Bolagen har även fastställt en normportfölj vilket styr räntebindning.

Normportföljen är den förfallostruktur avseende räntebindningstid som har valts som benchmark med beaktande av företagets ekonomiska och finansiella ställning samt riskbenägenhet.

Koncernen har en genomsnittlig snittränta på 2,76 procent (3,01) och räntebindningstid på cirka 2,5 år. Under året har bolagen överlag sänkt sin genomsnittliga snittränta och har något kortare räntebindning.

Borgensåtaganden

Dotterbolagen får sedan 2003 inte längre låna med borgen från Linköpings kommun utan finansierar sig på egna meriter. Endast Linköpings Stadshus har borgen från Linköpings kommun. Befintliga lån hos dotterbolagen har dock behållit ursprunglig säkerhet under kvarvarande löptid. Per den 31 december 2013 finns nedan borgens-

åtaganden för moderbolaget och dotterbolagen fördelade enligt följande:

Lån med borgen från kommunen	(Mkr)
Stångåstaden	100
Linköpings Stadshus *	6 200

* i summan inkluderas banklån, obligationslån samt back-up faciliteter med borgen från Linköpings kommun.

Finansiellt resultat

Räntekostnaderna för koncernen minskade under året från 599 Mkr till 503 Mkr.

Moderbolaget Linköpings Stadshus AB:s finansstruktur

Mål och strategier

Linköpings Stadshus finansierar den långfristiga upplåningen på den externa kreditmarknaden sedan 2008. Som ett övergripande ramverk som reglerar och styr den finansiella hanteringen inom moderbolaget Linköpings Stadshus AB ligger den finanspolicy som fastställs av bolagets styrelse. Finanspolicyn anger hur bolagets finansverksamhet, framför allt skuldförvaltning, ska bedrivas och rapporteras. Finanspolicyn anger även vilka finansiella risker bolaget får ta och hur risktagandet ska begränsas. Vidare beskriver finanspolicyn organisation och ansvarsfördelning. De av kommunfullmäktige fastställda gemensamma finansreglerna utgör den yttre ramen för bolagets finansiella verksamhet och finanspolicy.

Syftet med finanspolicyen är att skapa enhetliga riktlinjer för finanshanteringen genom att definiera regler, rutiner och rapportering och därmed skapa förutsättningar för en operativ säkerhet. Policyen ska även beskriva riskerna som ska hanteras och tydliggöra målen med hanteringen. Finanspolicyen ska därmed styra de finansiella riskerna inom de av policyen definierade ramarna.

Målen med bolagets finansverksamhet är att:

- säkerställa betalningsförmågan och trygga tillgången till erforderlig finansiering till rimlig kostnad
- definiera och kvantifiera de finansiella riskerna för att kunna begränsa den totala risknivån i bolaget
- begränsa hastiga resultatsvängningar på grund av ränteförändringar
- styra de finansiella riskerna enligt policyen
- säkerställa riskhanteringen avseende kontroll och rapportering

► Rating och företagscertifikatprogram

Standard & Poor's har en rating på bolaget:

Långfristig: AA +

Kostfristig: A-1/+

Outlook: Stable

Med en motivering som följer:

”Bedömning av Linköpings Stadshus AB:s är att bolaget har en mycket viktig roll för Linköpings kommun där holdingbolaget är en viktig aktör för utförande av kommunens åtaganden och en bidragande del till kommunens allmänna infrastruktur. Koncernen är dominant på den lokala marknaden och har bland annat en marknadsandel om 100 procent i fjärrvärme samt det lokala elnätet, har en dominerande marknadsandel i utbudet av lokaler för förskolor och skolor samt har omkring 60 procent av alla hyresbostäder i Linköping.”

Definition av riskhantering Riskexponeringen består främst av finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och motpartsrisk. Se tabell nedan.

Finansiell risk	Definition	Riskbegränsning
Finansieringsrisk	Finansieringsrisken avser risken att inte kunna ta upp lån eller att finansiering inte kan ske till rimliga kostnader.	Linköpings Stadshus samarbetar med 5–10-tal kreditgivare. Bolaget har spridit låneförfallen under olika år och har avtal om kreditfaciliteter för att minska finansieringsrisken. För att anpassa företaget mot marknadsförändringar och snabbt kunna förändra räntebindningen med derivatprodukter, strävar Linköpings Stadshus mot långa kreditlöften med kort räntebindningstid (1–3 månader) för de bilaterala lånen.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att resultatet i bolaget förändras negativt på grund av marknadsräntan.	Linköpings Stadshus använder derivatprodukter, främst ränteswappar och räntetak (cappar), för att minimera ränteriskerna.
Kreditrisk	Med kreditrisk avses risken att Linköpings Stadshus inte kan erhålla likvid för en placering.	Linköpings Stadshus använder i första hand tillgänglig överskottslikviditet för lösen av lån, i andra hand placeringar eller motsvarande.
Motpartsrisk	Med motpartsrisk avses risken att motparten i en finansiell transaktion misslyckas med sina åtaganden att betala, uppehålla sina kreditlöften, till exempel att de på grund av obestånd återkallar krediter eller ej kan leverera placering.	Vid avtalstecknande med ny bankkontakt vad gäller derivattransaktioner tecknas alltid ramavtal. Linköpings Stadshus har endast affärsförhållanden med etablerade motparter. Vid kontakt med nya motparter bedöms finansiell styrka utifrån ekonomi, styrning, rating med mera.

Finansieringskällor och borgensåtaganden

Linköpings Stadshus har en utställd borgensram av Linköpings kommun på 6 900 Mkr. Borgensåtagande från Linköpings kommun underlättar den externa upplåningen samt gett bättre förutsättningar för bolagets rating.

Linköpings Stadshus AB har inga pantbrev då inga fastigheter finns i bolaget.

Förfallostruktur

Linköpings Stadshus har nedan kapitalbindning på sin skuldportfölj.

► Förfallostruktur kapitalbindning:	(Mkr)
0–1 år	4 940
2–3 år	1 000
4–5 år	750
Summa	6 690

Normportfölj

Styrelsen har fastställt en normportfölj som beskriver den procentuella fördelningen av ränteförfallen i förhållande till den totala skuldvolymen. Denna fördelningsnyckel har en elasticitet på tre månader i samtliga segment. Detta för att företaget inte ska hamna i en tillfällig situation då normportföljen ”tvingar” till förändringar i räntebindningen.

Finansiellt resultat

Nettoräntekostnaden för 2013 sjönk till 212 Mkr (237). Genomsnittlig ränta på den vid årsskiftet befintliga låneportföljen var 2,46 procent (2,86).

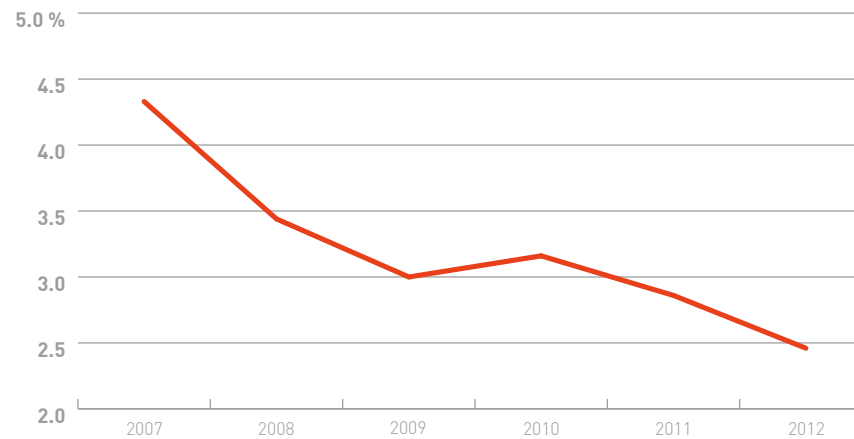
Här intill visas genomsnittsräntans utveckling:

Utsikter 2014

Makroindikatorer ger en tvetydig bild över utvecklingen 2014. För svenskt vidkommande är det viktigt att exporten kommer i gång och att hushållens konsumtion eldar på ekonomin. Återhämtningen i USA blir allt tydligare och förhoppningsvis klarar USA att fungera som draglok för världsekonomin. Botten tycks vara nådd i Europa men euroområdet står inför väldigt stora politiska utmaningar samtidigt som återhämtningen är mycket skör. Konsensus är att Sverige växer med drygt 2 procent 2014. Motsvarande siffra för USA och eurozonen är 2,5 respektive 1 procent.



Genomsnittsränta på lånevolym



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Bolagets ändamål och verksamhet

Bolaget har till föremål att övergripande samordna de kommunala bolagens verksamheter genom att äga och förvalta aktier och andelar i kommunala företag inom Linköpings kommun.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att samordna ägaransvaret för de kommunala företagen inom Linköpings kommun i syfte att uppnå ett optimalt resursutnyttjande.

Linköpings Stadshus AB (publ) ägs till sin helhet av Linköpings kommun och är moderbolag för Tekniska verken i Linköping AB (publ), AB Stångåstaden (publ), Lejonfastigheter AB (publ), Sankt Kors Fastighets AB, Näringslivsutveckling i Linköping AB, Resecentrum Mark och Exploatering i Linköping AB, Flygplatsområdets Mark o Exploatering i Linköping

AB samt Arenabolaget i Linköping AB. För information om respektive dotterbolags verksamhet hänvisas till dotterbolagens egna årsredovisningar.

Koncernens styrning

Ägaren, Linköpings kommun, utser ledamöter och suppleanter i koncernens bolag. Styrelserna väljs normalt för samma tidsperiod som gäller för allmänna val.

Ägaren har utfärdat generella och särskilda ägardirektiv för verksamheterna. Ägaren fastställer också årligen finansiella mål för soliditet och avkastning. Moderbolagets roll är bland annat att samordna och bereda frågor före beslut i kommunen eller besluta inom givna mandat.

Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen (ABL) se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt

kontrolleras på ett betryggande sätt. Vd ska enligt ABL sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, rapporteringsinstruktion, attestordning och finanspolicy fastställs årligen av styrelsen.

Verkställande direktören Hans Lander är sedan den 1 april 2013 anställd i moderbolaget. Han var tidigare även verkställande direktör i dotterbolaget AB Stångåstaden, men har nu lämnat det uppdraget.

Miljöpåverkan

Koncernen bedriver 34 tillståndspliktiga och 17 anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken inom Tekniska verken-koncernen. Koncernens kärnverksamhet inom energiområdet är helt beroende av tillstånden för att fortlöpande bedriva verksamheterna på det sätt och i den omfattning som nu sker och som planeras för framtiden.

Miljöfrågorna är strategiskt viktiga och ges stor prioritet i dotterbolagens verksamheter.

Resultat 2013

Koncernens rörelseresultat på 703 Mkr (833) uppvisar en försämring med 130 Mkr. Koncernens resultatförsämring beror till största delen på att under 2012 gjordes större fastighetsförsäljningar med större reavinster än under året 2013. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 49 Mkr (103).

Flerårsjämförelse

Ekonomisk utveckling i sammandrag

Koncernen		2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	Mkr	6 998	7 151	7 494	7 948
Resultat efter finansiella poster	Mkr	219	254	160	251
Balansomslutning	Mkr	23 785	23 717	23 071	22 960
Synlig soliditet	%	18,7	18,4	16,9	16,6
Avkastning på totalt kapital	%	3,0	3,6	3,1	3,4
Avkastning på eget kapital	%	5,0	6,1	4,1	6,7

Moderbolaget		2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	Mkr	–	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	Mkr	49	103	67	39
Balansomslutning	Mkr	11 228	10 928	10 605	10 338
Synlig soliditet	%	39,5	39,0	39,1	39,1
Avkastning på totalt kapital	%	2,4	3,2	2,9	2,6
Avkastning på eget kapital	%	1,1	2,4	1,6	1,0

Nyckeltalsdefinitioner

Synlig soliditet	Eget kapital/ balansomslutning
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader/genomsnittlig balansomslutning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster/genomsnittligt eget kapital

Investeringar

Koncernens bruttoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 1 480 Mkr (1 302).

Riskfaktorer

Koncernens verksamhet exponeras för ett stort antal risker, vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett omfattande riskhanteringsarbete för olika delar inom koncernen. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen ska säkerställa att koncernens långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras.

Nedanstående risker är kartlagda och definierade och hanteras på olika sätt:

- anläggningsrisker
- miljörisker
- politiska risker
- elhandelsrisker
- finansiella risker
- operativa risker

Koncernen äger ett stort antal anläggningar, var och en med betydande ekonomiskt värde. Anläggningarna genererar löpande koncernens kassaflöde. Anläggningsriskerna består dels av stora kostnader på grund av att en anläggning kan skadas och behöva repareras eller ersättas, dels av ett intäktsbortfall på grund av produktionsavbrott i samband med skada. Anläggningarna är försäkrade dels för egendomsskada, dels för intäktsbortfall till följd av avbrott i driften.

Miljörisker är händelser som innebär hot mot miljön och personskador. Dessa kan dessutom i sin tur leda till allvarliga imageskador och stora ekonomiska förluster. Koncernens samlade miljörisker analyseras och följs upp löpande.

Politiska risker definieras som den affärsrisk som kan uppstå till följd av politiska beslut. Det handlar främst om förändringar i de regelverk som rör energi- och fastighetsområdena, till exempel förändrade skatter, miljöavgifter och förändringar i hur naturliga monopol regleras. Politiska risker är svåra att förutse och gardera sig emot. Koncernen bedriver en aktiv omvärldsbevakning och branschsamarbeten i syfte att tidigt ta del av och påverka förslag och beslut.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, kreditrisk och motpartsrisk.

Här inkluderas också elhandelsriskerna. Förutom energirörelsen som är exponerad för dessa risker, är också fastighetsrörelsernas risker i huvudsak finansiella. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Valutarisk avser risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Kredit- och motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och i handel med exempelvis el och finansiella kontrakt och definieras som risken att motparten inte fullgör sina åtaganden. Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen och för att på ett flexibelt sätt kunna förändra låneportföljens räntebindning. I syfte att minska finansieringsrisken strävar bolaget efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Bekräftade kreditlöften eller motsvarande garantier ska minst motsvara volymen på utestående företagscertifikat.

Operativ risk innebär att fel eller brister i koncernens administrativa rutiner leder till ekonomiska eller förtroendemässiga förluster.

Oklarheter i vem som ska göra vad och hur och inte tillräckligt kompetent personal kan medföra att koncernen förlorar intäkter och/eller får ökade kostnader. För att begränsa operativa risker inom koncernen ansvarar varje affärsenhet för att det finns väl dokumenterade rutiner, tillförlitliga IT-system och tillfredställande intern kontroll.

Förväntningar på den framtida utvecklingen

Koncernens utveckling är också i fortsatt hög grad knuten till utvecklingen på fastighets- respektive energimarknaderna, där koncernens har sina främsta verksamhetsområden. Den framtida befolkningstillväxten bedöms som fortsatt god. Befolkningstillväxten under 2013 har bidragit till ett gynnsamt marknadsläge inom framför allt bostads- och energisektorn. Under 2013 har befolkningen i kommunen ökat med cirka 1 700 personer.

Fastighetsförvaltning

Marknaden för kommersiella lokaler kännetecknas av en god och ökande efterfrågan i centrala lägen. Vakansgraden har under året varit låg. Efterfrågan på hyresrätter har ökat ytterligare under året och uthyrningsgraden är fortsatt hög 99,9 procent (99,9).

De fastighetsförvaltande bolagen har fortsatt sitt långsiktiga arbete med kostnads-sänkande åtgärder avseende drift- och energieffektivisering.

Energi och miljö

Tekniska verken har under året fortsatt att verka för ett väl fungerande och långsiktigt hållbart samhälle genom att erbjuda produkter och tjänster inom vatten, fjärrvärme, fjärrkyla, avfallshantering, el, elnät, bredband och biogas. Koncernen erbjuder produkter och tjänster till attraktiva priser, med god leveranssäkerhet och med beaktande av miljö- och klimataspekter. Under året fattades beslut om den största investeringen i företagets historia – ett nytt fossilfritt kraftvärmeverk. Investeringen beräknas uppgå till 1 150 Mkr och planeras tas i drift årsskiftet 2015/2016.





► Förslag till vinstdisposition

Moderbolagets fria vinstmedel uppgår till 2 755 472 704 kronor enligt följande:

Balanserade vinstmedel	2 712 718 591
Årets resultat	42 754 113
Totalt	2 755 472 704

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 2 755 472 704 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 755 472 704
Totalt	2 755 472 704

Av koncernens fria egna kapital, 2 768 Mkr, föreslås 0 Mkr bli överfört till bundna reserver.

Övriga vinstdispositioner och koncernbidrag

Moderbolaget erhöll utdelningsbetingade koncernbidrag från dotterbolagen Tekniska verken i Linköping AB (publ) med 190 Mkr, Lejonfastigheter AB (publ) med 50 Mkr och från Sankt Kors Fastighet AB med 5 Mkr. Dessutom erhöles utdelning från AB Stångåstaden (publ) med 9 Mkr, Flygplatsområdets Mark och Exploatering i Linköping AB med 4 Mkr och anteciperad utdelning från Lejonfastigheter AB (publ) med 6 Mkr.

Dessutom erhöles moderbolaget skattebetingade koncernbidrag med 282 Mkr och lämnade 13 Mkr för skatteoptimering inom Stadshuskoncernen.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning koncern

(Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1	6 998	7 151
Aktiverat arbete för egen räkning		117	97
Andelar i intressebolags resultat		10	14
Övriga rörelseintäkter	2	99	192
		7 224	7 454
Rörelsens kostnader			
Energi, råvaror och material		-2 776	-3 011
Övriga externa kostnader	3	-1 811	-1 749
Personalkostnader	4	-824	-801
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 110	-1 060
Rörelseresultat	1	703	833
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503	-599
Resultat före skatt		219	254
Skatt på årets resultat	8	-35	297
Minoritetens andel i årets resultat		-29	-9
Årets resultat		155	542

> Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR (Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för dataprogram	9	9	7
Nyttjanderätt, mark och kraftledning	10	2	2
Goodwill	11	65	81
Summa immateriella anläggningstillgångar		76	90
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	12	11 508	11 147
Nedlagda kostnader på annans fastighet	13	17	19
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	8 124	8 173
Inventarier, verktyg och installationer	15	139	140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	870	749
Summa materiella anläggningstillgångar		20 658	20 228
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i intressebolag	18	178	164
Fordringar hos intressebolag		99	75
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2	2
Andra långfristiga fordringar		65	33
Summa finansiella anläggningstillgångar		344	274
Summa anläggningstillgångar		21 078	20 592
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		130	118
Omsättningsfastigheter		181	150
Summa varulager m m		311	268
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		537	555
Elcertifikat		231	275
Skattefordringar		20	138
Övriga fordringar		308	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		559	726
Summa kortfristiga fordringar		1 655	2 035
<i>Kassa och bank</i>		741	822
Summa omsättningstillgångar		2 707	3 125
SUMMA TILLGÅNGAR		23 785	23 717

Balansräkning koncernen forts.

SKULDER OCH EGET KAPITAL (Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (163 360 aktier)		1 634	1 634
Bundna reserver		45	45
		1 679	1 679
Fritt eget kapital			
Fria reserver		2 613	2 154
Årets resultat		155	542
		2 768	2 696
Summa eget kapital		4 447	4 375
Minoritetsintresse		235	208
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		25	26
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	1 934	1 962
Övriga avsättningar	22	120	108
Summa avsättningar		2 079	2 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	6 475	7 720
Övriga skulder		155	145
Summa långfristiga skulder		6 630	7 865
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 608	7 203
Checkräkningskredit	24	3	175
Förskott från kunder		2	2
Leverantörsskulder		440	460
Skulder till Linköpings kommun		–	75
Övriga skulder		265	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 076	1 023
Summa kortfristiga skulder		10 394	9 173
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 785	23 717
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		400	627
Bankmedel för finansiell handel		24	30
		424	657
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser		73	–
Garantiförbindelser		2	1
		75	1

Kassaflödesanalys koncernen

(Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		219	254
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	1 119	969
Betald skatt		57	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 395	1 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-43	100
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		105	-179
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		7	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 464	1 265
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-6	-6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 474	-1 296
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		157	206
Förvärv av dotterbolag		-13	-
Avyttring av dotterbolag		14	-
Investering i finansiella tillgångar		-58	-42
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-106
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 380	-1 244
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskuld		-77	380
Utdelning till Linköpings kommun		-84	-94
Utdelning och emissioner till minoritet		-4	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-165	282
Årets kassaflöde		-81	303
Likvida medel vid årets början		822	519
Likvida medel vid årets slut	27	741	822

Resultaträkning moderbolaget

(Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Nettoomsättning		–	–
Rörelsens kostnader		–	–
Övriga externa kostnader	3	-10	-11
Personalkostnader	4	-3	0
Rörelseresultat		-13	-11
Resultat från andelar i koncernbolag	6	264	343
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212	-237
Resultat efter finansiella poster		49	103
Bokslutsdispositioner	7	–	-57
Skatt på årets resultat	8	-6	-2
Årets resultat		43	44

> Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR (Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	17	10 441	10 205
Fordringar hos koncernbolag		447	237
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 888	10 442
Summa anläggningstillgångar		10 888	10 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		309	348
Övriga fordringar		1	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	9
Summa kortfristiga fordringar		311	420
Kassa och bank		29	66
Summa omsättningstillgångar		340	486
SUMMA TILLGÅNGAR		11 228	10 928

Balansräkning moderbolaget forts.

SKULDER OCH EGET KAPITAL (Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Eget kapital			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital (154 010 aktier)		1 634	1 634
Fritt eget kapital		1 634	1 634
Fria reserver		2 712	2 543
Årets resultat		43	44
		2 755	2 587
Summa eget kapital		4 389	4 221
Obeskattade reserver	20	57	57
Långfristiga skulder			
Skulder till Linköpings kommun			
Skulder till kreditinstitut	23	1 750	2 950
Summa långfristiga skulder		1 750	2 950
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 940	3 650
Checkräkningskredit	24	–	–
Skulder till koncernbolag		3	6
Skatteskulder		57	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	32	44
Summa kortfristiga skulder		5 032	3 700
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		11 228	10 928
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag		190	190
		190	190

Kassaflödesanalys moderbolaget

(Belopp i Mkr)	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		49	103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-268	-340
Betald skatt		54	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-165	-254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1	-1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-167	-240
Investeringsverksamheten			
Lån till dotterbolag		-210	-50
Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott		37	24
Fordringar hos koncernbolag		297	253
Kassaflöde från investeringsverksamheten		124	227
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		90	325
Checkräkningskredit		-	-153
Utbetald utdelning		-84	-94
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6	78
Årets kassaflöde		-37	65
Likvida medel vid årets början		66	1
Likvida medel vid årets slut	27	29	66

Noter – med redovisningsprinciper och bokslutsdispositioner

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder (inklusive avsättningar) har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter för en immateriell tillgång läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas i koncernen:

	Nyttjandeperiod
Balanserade utgifter för dataprogram	5–7 år
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	5–7 år
Nyttjanderätter	5–25 år
Goodwill	8–20 år

Goodwill hänförlig till förvärvade dotterbolag och verksamheter redovisas som anläggnings-tillgång och skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska nyttjandeperioden. Den ekonomiska nyttjandeperioden fastställs efter individuell prövning. Ekonomisk nyttjandeperiod överstigande 5 år motiveras av långsiktigt strategiskt värde med stabil verksamhet. Övrig goodwill skrivs av i enlighet med branschpraxis.

Materiella tillgångar

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas i koncernen:

	Nyttjandeperiod
Byggnader	20–67 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10–33 år

Inventarier, verktyg och installationer 3–20 år

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den speciala tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

En nedskrivning av goodwill återföres endast om nedskrivningen var förorsakad av en specifik extern händelse av exceptionell natur som inte förväntas återkomma och ökningen av återvinningsvärdet hänförs direkt till återföringen av effekten av den specifika händelsen.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Valutaderivat

Valutaderivat anskaffas för att hantera valutaisrisker avseende framtida transaktioner i utländsk valuta, de utgör s k valutasäkring. Valutaderivaten bokförs inte förrän de transaktioner som säkringarna är avsedda att skydda äger rum.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder (inklusive avsättningar) i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 8. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet, medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Vid terminssäkring av underliggande fordran eller skuld används terminskursen vid tillfället för valutasäkringen.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in- först utprincipen, respektive verkligt värde. Därvid har inkursrisk beaktats.

Energiderivat

Koncernen är aktiv på energiderivatmarknaden i Skandinavien (NordPool). Handel som görs i syfte att prissäkra produktions- eller försäljningsvolymerna redovisas brutto i enlighet med det underliggande fysiska avtalets leveransperioder. Övriga handelstransaktioner redovisas i enlighet med lägsta värdets princip utifrån en kollektiv värdering, d v s vinster redovisas i samband med att vinsten realiserar medan eventuella förluster redovisas så snart de uppstår. Finansiella instrument som innehas i handels syfte nettoredovisas i resultaträkningen.

Elcertifikat och utsläppsrätter

Elcertifikat och utsläppsrätter är immateriella rättigheter. Till den del rättigheterna är avsedda att innehas i mer än ett år sker redovisning under immateriella anläggningstillgångar, i övriga fall sker redovisning under omsättningstillgångar.

Anskaffning av elcertifikat sker antingen genom köp eller egentillverkning. Koncernens egentillverkade elcertifikat, vars anskaffningsvärde i första hand sätts till kontrakterat försäljningspris och i andra hand till marknadspriset då de produceras, är hänförlig till produktion av el från småskalig vattenkraft och biobränsleddad produktion.

Anskaffning av utsläppsrätter sker antingen genom köp eller tilldelning. Tilldelade utsläppsrätter erhålls utan vederlag och redovisas vid anskaffningstidpunkten till verkligt värde såsom ett statligt bidrag. Intäktsföring av tilldelade utsläppsrätter sker proportionerligt i förhållande till kostnaden/åtagandet för dess leverans som följd av utförda utsläpp (enl RR16). Överskott av tilldelade utsläppsrätter,

som till följd av att tilldelningen överstiger leveransåtagandet, skuldförs bland förutbetalda intäkter.

I balansräkningen redovisade immateriella anläggningstillgångar är upptagna till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Rättigheter som är redovisade bland omsättningstillgångar är värderade till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Redovisning av entreprenaduppdrag och liknande

Successiv vinstavräkning tillämpas på alla de uppdrag där utfallet kan beräknas på ett tillfredställande sätt. Intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen i förhållande till uppdragets färdigställandegrad. Färdigställandegraden bestäms på basis av nedlagda uppdragskostnader i förhållande till beräknade uppdragskostnader för hela uppdraget. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredställande sätt redovisas intäkt motsvarande nedlagda kostnader på balansdagen. Befarade förluster kostnadsförs omedelbart.

Leasing – leasetagare

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal avseende anläggningstillgångar redovisas som operationella. Värdet på koncernens och moderbolagets leasade tillgångar är oväsentligt i förhållande till ägda anläggningstillgångar.

Skatt

Bolaget och koncernen tillämpar BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatteintäkter och skatte-

kostnader redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Avsättningar (förutom negativ goodwill och uppskjuten skatt)

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkningar görs för att ta hänsyn till tidseffekten för väsentliga framtida betalningar.

Skulder för överuttag från va-monopolet

Moderbolagets monopolverksamhet inom vatten lyder under lagen om allmänna vattentjänster. Verksamheten ska enligt lagen tillämpa självkostnadsprincipen vilket innebär att intäkter maximalt får redovisas motsvarande för verksamheten nödvändiga kostnader. Om kunderna under räkenskapsåret fakturerats mer än de nödvändiga kostnaderna uppstår ett ”överuttag”. Ett överuttag kan nyttjas för täckande av högst tre år gamla underuttag, fonderas för framtida nyinvesteringar eller återbetalas till kunderna inom tre år. Den i va-särredovisningen redovisade investeringsfonden och ackumulerade skulden för övrigt överuttag är legalt att betrakta som skulder till kundkollektivet vilket medför att de även ska redovisas i moderbolaget och koncernen. Investeringsfonden redovisas bland övriga långfristiga skulder medan ackumulerat övrigt överuttag redovisas som förutbetalad intäkt.

Derivatinstrument

För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats. Räntesäkring har även skett genom köp av rätetaktak (”cappar”). Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för dessa instrument nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdet förändringar under avtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Redovisning av intäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redo-

visas som intäkt. Vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, värme, vatten och el redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter". Rörelseintäkter redovisas vid leveranstidpunkten exklusive mervärdesskatt och punktskatter, i huvudsak energiskatt. Anslutningsavgifter, det vill säga den avgift kund betalar i samband med anslutning till nät, intäktsföres vid tidpunkten för anslutningen. Intäkter för mottaget avfall redovisas i den period avfallet tas emot. Tjänste- och konsultuppdrag utförs på löpande räkning eller till fast pris. Uppdrag på löpande räkning redovisas i takt med upparbetning. Vid uppdrag till fast pris tillämpas successiv vinstavräkning. Räntekomster redovisas som intäkt i resultaträkningen i den period de uppstår. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen när aktieägarens rätt att erhålla utbetalningen fastställs.

Statliga bidrag

Bidrag redovisas till verkligt värde när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen/bolaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag knutna till en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade värde. Bidrag som avser att täcka kostnader redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt. Räntebidrag redovisas bland finansiella poster i den period de hänför sig till.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt skattemässig indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Förändringar avseende låneskulder nettoredovisas,

varför lösta lån som ersatts med nya ej redovisas i kassaflödesanalysen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Linköpings Stadshus AB (publ) samt de bolag som på balansdagen direkt eller indirekt innehas till mer än 50 procent av röstvärdet.

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med förvärvsmetoden. Denna innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärden enligt en upprättad förvärvsanalys.

Överstiger anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av företagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen, utgörs skillnaden av koncernmässig goodwill, vilken skrivs av över uppskattad nyttjandeperiod. Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2001:1, Redovisning av inkomstskatter. Endast resultat uppkomna efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens resultat och eget kapital.

Intern försäljning, interna vinster och fordringar/skulder inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 62 procent (70 procent) av inköpen och 0 procent (0 procent) av försäljningen andra bolag inom koncernen.

Intressebolag

Aktieinnehav i intressebolag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella

styrningen, redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intressebolagen motsvaras av koncernens andel i intressebolagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intressebolags resultat" koncernens andel i intressebolagens resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intressebolagens redovisade skatter ingår i koncernens skattekostnader. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intressebolagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens bundna egna kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolagen redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är att jämföras med en utdelning redovisas som en utdelning. Det innebär

att erhållet koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas över resultaträkningen. Lämnat koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

Koncernbidrag som är att jämföras med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel. Givaren redovisar koncernbidraget och dess aktuella skatteeffekt som aktier och andelar.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Linköpings kommun. I koncernen ingår dotterbolagen Tekniska verken i Linköping AB (publ), org nr 556004-9727, AB Stångåstaden (publ), org nr 556041-6850, Arenabolaget i Linköping AB, org nr 556696-9496, Sankt Kors Fastighets AB, org nr 556026-4342, Lejonfastigheter AB (publ), org nr 556477-7851, Näringslivsutveckling i Linköping AB, org nr 556706-9850, Resecentrum Mark och Exploatering AB, org nr 556706-9801 samt Flyplatsområdets Mark och Exploatering i Linköping AB, org nr 556509-1674.

NOT 1 Verksamhetsgrenarnas omsättning och rörelseresultat

Koncernen	2013	2012
Omsättning, energi och miljö	4 738	4 994
Omsättning, fastighetsförvaltning	2 106	2 036
Omsättning, övrigt	154	121
	6 998	7 151
Rörelseresultat, energi och miljö	394	363
Rörelseresultat, fastighetsförvaltning	323	476
Rörelseresultat, övrigt	-14	-6
	703	833

NOT 2 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2013	2012
Resultat vid fastighetsförsäljningar	-	124
Resultat vid företagsförsäljningar	14	-
Övrigt	85	68
	99	192

NOT 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen	Moderbolaget
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	2	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	1	-
	4	-

NOT 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2013		2012	
	män	kvinnor	män	kvinnor
Moderbolaget	1	1	-	-
Dotterbolagen	803	429	839	431
Koncernen totalt	804	430	839	431

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013		2012	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	2	1	0	0
(varav pensionskostnad)	-	(-) ¹⁾	-	(-) ¹⁾
Dotterbolagen	521	263	522	246
(varav pensionskostnad)	-	(97) ²⁾	-	(91) ²⁾
Koncernen totalt	523	264	522	246
(varav pensionskostnad)	-	(97)	(91)	(108)

1) Av moderbolagets pensionskostnad avser 304 Tkr (-) gruppen styrelse och vd.

2) Av koncernens pensionskostnad avser 9 750 Tkr (7 207) gruppen styrelse och vd.

Löner, andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2013		2012	
	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda
Moderbolaget	1	1	0	-
(varav tantiem o dyl)	(-)	(-)	(-)	(-)
Dotterbolagen	22	499	21	501
(varav tantiem o dyl)	(-)	(-)	(-)	(12)
Koncernen totalt	23	500	21	501
(varav tantiem o dyl)	(-)	(-)	(-)	(12)

	Moderbolaget	Dotterbolagen
Arvode till styrelsernas ordföranden har utgått med	-	1
Arvode till styrelsernas vice ordföranden har utgått med	-	-
Lön till verkställande direktörer har utgått med	-	17
Könsfördelning	män	kvinnor
Moderbolaget		
Styrelseledamöter	5	2
Verkställande direktör	1	-

Moderbolagets verkställande direktör

Verkställande direktören Hans Lander är sedan den 1 april 2013 anställd i moderbolaget. Han var tidigare även verkställande direktör i dotterbolaget AB Stångåstaden, men har nu lämnat det uppdraget.

Förmåner

Verkställande direktören har uppburit lön från Linköping Stadshus AB uppgående till 1 160 Tkr. Pensionspremier har utbetalts med 304 Tkr för verkställande direktören. Hans Lander har en premiebaserad pensionslösning där 30 procent av lönen får avsättas till valfri pension.

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktörens förordnande löper fram till den 1 mars 2015. Efter denna tidpunkt uppgår uppsägningstiden ömsesidigt till 6 månader. Inga avgångsvederlag är avtalade.

NOT 5 Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2013	2012
Balanserade utgifter för dataprogram	-4	-3
Nyttjanderätt, mark och kraftledning	-	-
Goodwill	-14	-17
Byggnader och markanläggningar	-368	-353
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-2	-2
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-669	-647
Inventarier, verktyg och installationer	-39	-38
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-14	-
	-1 110	-1 060

NOT 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2013	2012
Utdelning	13	13
Anteciperad utdelning	6	26
Koncernbidrag, utdelningbetingat	245	304
	264	343

NOT 7 Bokslutsdispositoner

Moderbolaget	2013	2012
Avsättnings till periodiseringsfond 2012	-	-57
	-	-57

NOT 8 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Koncernen		
Aktuell skatt, periodens skattekostnad	-82	-62
Aktuell skatt, skatt hänförlig till tidigare år	9	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	38	-4
Uppskjuten skatt, förändring av skattesats	-	363
	-35	297

Moderbolaget

	2013	2012
Aktuell skatt, periodens skattekostnad	-6	-2
	-6	-2

Aktuell skatt i koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital uppgår till 59 (44) i moderbolaget.

NOT 9 Balanserade utgifter för dataprogram

	Koncernen	Moderbolaget
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37	-
Nyanskaffningar	6	-
	43	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-30	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-4	-
	-34	-
Redovisat värde vid periodens slut	9	-

NOT 10 Nyttjanderätt, mark och kraftledning

	Koncernen	Moderbolaget
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14	-
	14	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-	-
	-12	-
Redovisat värde vid periodens slut	2	-

NOT 11 Goodwill

	Koncernen	Moderbolaget
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	283	-
Avyttringar och utrangeringar	-6	-
	277	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-202	-
Avyttringar och utrangeringar	4	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-14	-
	-212	-
Redovisat värde vid periodens slut	65	-

NOT 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 059	-
Nyanskaffningar	356	-
Omklassificering	386	-
Avyttringar och utrangeringar	-21	-
	17 780	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 737	-
Avyttringar och utrangeringar	8	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-377	-
	-6 106	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-176	-
Återförda nedskrivningar	10	-
Årets nedskrivningar	-1	-
	-167	-
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	1	-
	1	-
Redovisat värde vid periodens slut	11 508	-

NOT 13 Nedlagda kostnader på annans fastighet

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28	-
	28	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-9	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2	-
	-11	-
Redovisat värde vid periodens slut	17	-

NOT 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14 229	-
Nyanskaffningar	634	-
Avyttringar och utrangeringar	-94	-
	14 769	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 943	-
Avyttringar och utrangeringar	90	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-634	-
	-6 487	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-159	-
Omklassificeringar	-10	-
Årets nedskrivning	-28	-
	-197	-
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	46	-
Årets avskrivning enligt plan	-7	-
	39	-
Redovisat värde vid periodens slut	8 124	-

NOT 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	540	-
Nyanskaffningar	43	-
Avyttringar och utrangeringar	-43	-
	540	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-393	-
Avyttringar och utrangeringar	38	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-39	-
	-394	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-7	-
	-7	-
Redovisat värde vid periodens slut	139	-

NOT 16 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	Moderbolaget
Vid årets början	749	-
Avyttringar	-1	-
Färdigställda projekt	-964	-
Årets nedlagda utgifter	1 100	-
Nedskrivningar	-14	-
	870	-

NOT 17 Andelar i koncernbolag

	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Vid årets början	10 205
Lämnat aktieägartillskott	236
Redovisat värde vid periodens slut	10 441

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal aktier	Bokfört värde	Justerat EK/ Årets vinst
Tekniska verken i Linköping AB (publ), 556004-9727, Linköping	400 000	5 891	3 517 / 381
AB Stångåstaden (publ), 556041-6850, Linköping	3 680 000	3 276	2 473 / 99
Lejonfastigheter AB (publ), 556477-7851, Linköping	200	974	611 / 41
Resecentrum Mark och Exploatering i Linköping AB, 556706-9850, Linköping	1 001 000	102	104 / -2
Sankt Kors Fastighets AB, 556026-4342, Linköping	21 000	106	104 / 8
Flygplatsområdets Mark och Exploatering i Linköping AB, 556509-1674, Linköping	255	47	49 / -3
Arenabolaget i Linköping AB, 556696-9496, Linköping	201 000	28	25 / 0
Näringslivsutveckling i Linköping AB, 556706-9850, Linköping	1 000	17	17 / -1
		10 441	

I samtliga dotterföretag uppgår ägd andel till 100 procent.

NOT 18 Andelar i intressebolag

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	165	-
Aktieägartillskott	1	-
Årets andel i intresseföretags resultat	12	-
	178	-

Bolag/Org nr/Säte	Justerat EK/ Årets vinst ¹⁾	Andelar/ antal i % ²⁾	Kapitalan- delens värde i koncernen	Bokfört värde hos modern
Mjölby-Svartådalens Energi AB, 556093-1593, Mjölby	97 / 9	35	98	-
VävingeVind AB, 556712-5843, Mjölby	1 / 1	25	1	-
Bobergs Vind AB, 556892-8625, Linköping	1 / 1	33	1	-
Bixia ProWin AB, 556884-4848, Linköping	52 / 3	45	52	-
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	2 / 0	25	6	-
Agraffmuren Holding AB, 556819-3048, Linköping	1 / 0	50	-	-
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	19 / -1	50	19	-
Västervik Biogas AB, 556751-2941, Västervik	1 / -1	40	1	-
Höglandsvind AB, 556543-8701, Nässjö	1 / 0	25	-	-
		178	-	-

1) Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av bolagets egna kapital inklusive eget kapitaldelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av bolagets resultat efter skatt inklusive eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas resultatandelarna från intressebolag i två poster. Dels resultatet före skatt, inklusive eventuella avskrivningar på övervärden, vilket ingår i rörelseresultatet, dels andelen i intressebolagens skatt vilken redovisas tillsammans med koncernens skatter.

2) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 19 Eget kapital

	Aktiekapital	Bundna fonder	Fritt eget kapital
Koncernen			
Vid årets början	1 634	45	2 696
Utdelning			-84
Årets resultat			155
Vid årets slut	1 634	45	2 768
	Aktiekapital	Bundna fonder	Fritt eget kapital
Moderbolaget			
Vid årets början	1 634	-	2 587
Utdelning			-84
Koncernbidrag			269
Skatteeffekt på koncernbidrag			-60
Årets resultat			43
Vid årets slut	1 634	-	2 755

NOT 20 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2013	2012
Periodiseringsfond	57	57
	57	57

NOT 21 Avsättningar för uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatteskuld avser i huvudsak koncernbolagens obeskattade reserver och övervärden.

NOT 22 Övriga avsättningar

	Koncernen	Moderbolaget
Reserv för framtida deponikostnader	85	-
Övriga avsättningar	35	-
	120	-

NOT 23 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	6 475	1 750
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	6 475	1 750

Moderbolaget

För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nettobelopp om 5 500 Mkr. Förfallotidpunkter för dessa sträcker sig mellan år 2014 och år 2023 med en genomsnittlig löptid om cirka 2,8 år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 1,2 procent och 3,6 procent. Rörlig ränta är baserad på Stibor 90 dagar och justeras var tredje månad. Marknadsvärdet för skuldvolymen uppgår vid bokslutstillfället till -61 Mkr. Räntesäkring har även skett genom att räntetak ("cappar") har tecknats till ett nominellt värde av 1 800 Mkr. Optionsvillkoret (räntetaket) är satt till 3,75 procent för samtliga räntetak och dessa förfaller mellan 2014 och 2016.

NOT 24 Checkräkningskredit

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto, där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank med total kreditlimit på 500 Mkr. Per balansdagen nyttjades inte koncernkontots kreditlimit, däremot nyttjade koncernen en kreditlimit utanför koncernkontot med 3 Mkr.

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
Upplupna räntekostnader	78	31
Förutbetalda hyresintäkter	270	-
Upplupna personalkostnader	98	-
Upplupna elcertifikatkostnader	261	-
Övriga poster	369	1
	1 076	32

NOT 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013	2012
Koncernen		
Avgår resultatandel i intressebolag	-12	-11
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 110	1 060
Rea resultat avyttring av anläggnings-tillgångar	24	-
Rea resultat avyttring av dotterbolag	-14	100
Avsättningar till pensioner	-1	-1
Övriga avsättningar	12	21
	1 119	969
Moderbolaget		
Utdelning som redovisas under investeringsverksamheten	-13	-13
Upplupen ränta	-4	3
Utdelningsbetingat koncernbidrag från dotterbolag	-245	-304
Utdelning från dotterbolag	-6	-26
	-268	-340

NOT 27 Likvida medel

	2013	2012
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	741	822
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	29	66

Linköping den 6 mars 2014

Paul Lindvall
Styrelsens ordförande

Lena Micko
Vice ordförande

Jakob Björneke

Linnéa Darell

Christian Gustavsson

Nils Hillebrand

Roland Larsson

Hans Lander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 6 mars 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Dick Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Linköpings Stadshus AB (publ)

Organisationsnummer 556706-9793

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Linköpings Stadshus AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Linköpings Stadshus AB (publ)s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Linköpings Stadshus AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 6 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Dick Svensson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Linköpings Stadhus AB (publ)

Organisationsnummer 556706-9793

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2013.

Styrelse och vd svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv. Granskningen har genomförts med en inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Uppfyllelse av ägardirektiven har avstämts utifrån bolagets rapportering av uppfyllelse av kommunalt ändamål och uppdrag. Vi har även deltagit i stadshuskoncernens överläggning.

Samverkan har skett med den auktoriserade revisorn.

Vi har fortsatt informera oss om bolagets finansiella situation. Detta kommer även fortsättningsvis vara en av våra prioriterade frågor.

Bolaget har under året haft ägardialoger med samtliga dotterbolag i syfte att bidra till att utveckla koncernens samordning, där moderbolaget har till uppgift att verka för helhetssyn och ett optimalt resursutnyttjande inom koncernen.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot vare sig styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Linköping den 12 mars 2014

Harry Nylund

Göran Eriksson

Eva Sallnäs

Birgitta Johansson

Ann-Marie Andersson

Av kommunfullmäktige i Linköpings Kommun utsedda lekmannarevisorer

LinköpingsStadshus AB
Box 1180
581 11 Linköping

Organisationsnummer: 556706-9793
info@linkopingsstadshus.se
www.linkopingsstadshus.se

