



AB Stångåstaden - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2017

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet under 2017 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.
2. Kommunstyrelsen bedömer att AB Stångåstaden uppfyllt sitt uppdrag för 2017.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstadens redovisning avseende bolagets uppfyllelse av det kommunala uppdraget under år 2017 godkänns.

Ärende

Kommunstyrelsen samlar i sin uppsiktsplikt in redovisningar från bolagen om hur de uppfyllt sina uppdrag. AB Stångåstaden har i bilaga redovisat hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och uppdraget under 2017. AB Stångåstaden anser att de uppdrag som kommunfullmäktige har lämnat till bolaget har uppfyllts på ett framgångsrikt sätt. Bolaget har för 2017 inte uppfyllt av kommunfullmäktige fastställda finansiella mål gällande direktavkastning, målet är dock långsiktigt mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel.

AB Stångåstaden	Ekonomiska måltal utifrån Ägardirektiv	2017	
Direktavkastning	3%	2,7%	Långsiktigt
Soliditet beräknat på koncernens egna kapital	30%	45,7%	Långsiktigt

Nedan följer kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

AB Stångåstaden bygger och har byggt rekordmycket de senaste åren. Dagens nivå på bostadsbyggande är rekordhögt även om man jämför med miljonprogrammets dagar. Under 2017 färdigställdes i hela Linköping 1 850 bostäder. Stångåstaden och Studentbostäder färdigställde och invigde 538 bostäder i Vallastaden, längs Västra Vägen, Övre Vasastaden och

studentbostäder i Valla. I dagsläget pågår uppförande av ytterligare ca 600 bostäder med inflyttning under 2018-2019. Fram till år 2021 har man byggplaner för ca 2 500 nya bostäder i Linköping. Förutom omfattande nyproduktion driver man stora underhållsprojekt i fastigheterna. Flera spännande tillbyggnader har också gjorts där man till exempel skapat studentbostäder/smälägenheter i källare och på vindar.

En större fastighetsaffär har genomförts under 2017 med mycket bra utfall där 1 008 lägenheter i Berga, Lambohov och Ryd såldes till Heimstaden. Anledningen till försäljningen är att bolaget vill minska skuldsättningen så att bolaget kan fortsätta hålla en hög investeringstakt för såväl nyproduktion som förvaltning av befintliga fastigheter.

Stångåstaden har en mycket varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, lägen, prisklasser och bostadstyper, bl.a. tre bostadsrättsprojekt i Ebbepark (150 lägenheter) och hyrköpsmodell i Ekängen. På senare år har Stångåstaden byggt radhus för uthyrning i Lingham, Lambohov, Berga och Harvestad för uthyrning.

I Stångåstadens affärsplan har man markerat att man vill bygga innovativt och testa nya lösningar. Exempel som genomförs är Plusenergihus, Drömlägenheten och Vallavåningen i Vallastaden. Man testar även nya energilösningar och har ett stort antal solcellsanläggningar. Bolaget kommer att framöver öka satsningarna på miljöcertifierade bostäder som Svanenmärkning, certifieringsnormen Miljöbyggnad.

Bolaget driver ett aktivt bosocialt arbete för de individer som har svårt att få en bostad på marknaden genom olika samarbetsavtal med Socialkontoret, kvinnojouren och kommunen. Stor andel av bostadsbeståndet är mycket prisvärt och man har lägre krav än många privata hyresvärdar på inkomst/typ av inkomst. 70 % av bolagets alla lägenheter kostar under 7 000 kr och endast 3 % har en hyra på över 10 000 kr. Stadsdelsutvecklingsarbete med bl.a. utveckling av gårdar och trapphus sker i alla Stångåstadens områden. En Trygghetsgrupp har bildats i bolaget.

Bolaget har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott. I ägardirektivet ställs krav på en direktavkastning om 3,0 % på marknadsvärdena. Direktavkastningen mäts som driftnetto i förhållande till marknadsvärdet på hela fastighetsportföljen. Detta är svårare att uppnå då värdena påverkas av den kraftiga värdeuppgången på senare år. Bedömningen är att en genomsnittlig nivå strax under 3 % kommer att nås under perioden 2017-2019. Bolagets driftnetton har ökat med ca 140 mnkr sedan år 2013. Driftnettot 2017 är bolagets bästa någonsin. Det långsiktiga soliditetsmålet på minst 30 procent uppfylldes.

Årets ekonomiska resultat efter finansiella poster är 881 mnkr (232). Bolagets omsättning 2017 uppgick till 1 483 mnkr (1 409). Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick under året till 950 mnkr (933). Genom en extern värdering

har marknadsvärdet på Stångåstadens fastigheter beräknas till 21 635 mnkr (18 994).

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2017 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Beslutsunderlag:

Bilaga, Uppfyllelse av uppdraget 2017 del 1 & del 2 från AB Stångåstaden

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställer gemensamt ägardirektiv och särskilda ägardirektiv för de kommunala bolagen. Ägardirektiven innehåller bland annat Uppdrag samt Långsiktiga avkastnings- och soliditetskrav. I gemensamt ägardirektiv anges särskilt att helägt bolag ska ta fram egna styrdokument inom områdena intern kontroll, ekonomi- social hållbarhet- säkerhet-, miljö-, och personalområdet där kommunens styrdokument är vägledande. Bolagen ska driva sin verksamhet enligt aktiebolagslagen och inom bolagsordningens ram samt med beaktande av ägardirektiven.

För bakgrund till gällande lagstiftning se tjänsteskrivelse ”Linköpings Stadshus AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2017”.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningskontoret

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
K Dulaimi
Linköpings Stadshus AB
AB Stångåstaden