

## Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen

### Nyckeltal

(Belopp i mnkr)

Koncernen	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning mnkr	1 483	1 409	1 369	1 346	1 297
Resultat efter finansiella poster mnkr	881	232	207	318	181
Balansomslutning	8 440	7 706	6 896	6 349	5 887
Justerat eget kapital	3 861	3 090	2 914	2 765	2 515
Direktavkastning %	2,7	2,9	3,2	3,5	3,6
Avkastning på eget kapital %	25,4	7,7	7,3	12,0	7,4
Synlig soliditet %	45,7	40,1	42,3	43,5	42,7
Justerad soliditet %	80,2	77,4	77,8	76,8	76,5
Medelantal anställda st	175	168	158	145	145

### Kommentarer till 2017 års bokslut

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 483 mnkr jämfört med 1 409 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 881 mnkr (232), exkluderas rearesultat är resultatet 218 mnkr (230) efter finansiella poster. Finansnettot försämrades med knappt 3 mnkr och uppgick till -63 (-61) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 775 (76) mnkr. Koncernens egna kapital per den 31 december 2017 uppgick till 3 861 mnkr (3 090).

Under året har 541 stycken nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. I kvarteret Alnen i Övre Vasastaden har 145 bostäder färdigställts. Huset har lägenheter i storlekarna 1-5 rum med stor variation med öppna planlösningar och fina material. Projektet innehåller även ett antal kommersiella lokaler i bottenvåningen. I Gottfridsberg, Västanfläkten var det inflyttning i 33 lägenheter som byggts ovanpå en parkeringsanläggning som redan fanns i kvarteret. I dotterbolaget Studentbostäder har sista etappen av Irrblosset färdigställts. Under hösten kunde kunderna flytta in i de 104 nyproducerade bostäderna. I september gick bo- och samhällsexpot Bo17 i Vallastaden av stapeln och Stångåstaden-koncernen hade då färdigställt 252 bostäder varav 183 studentbostäder i området. I koncernen har det tillskapats 7 nya lägenheter i befintliga fastigheter. All färdigställd nyproduktion är uthyrd.

Vid utgången av 2017 är cirka 500 bostäder under produktion. Kvarteret Norrskenet i Vasastaden byggs i tre etapper med cirka 100 lägenheter i varje etapp. Den första etappen kommer att bli inflyttningsklar hösten 2018. Byggnationen av den andra etappen är nyligen påbörjad. I Majelden pågår byggnationen av Höjdpunkten med 50 bostäder. Inflyttningen planeras till hösten 2018. På den tidigare parkeringsplatsen Eddan, i korsningen Drottninggatan-Djurgårdsgatan, byggs cirka 230 nya hyresrätter med ett stort antal garageplatser. Husen varierar i höjd från fyra till elva våningar. I markplanet blir det handel som butiker, service, restauranger med mera. Kvarteret beräknas bli inflyttningsklart våren 2020.

Under 2018 planerar Stångåstaden-koncernen att starta några nya projekt i bland annat i Vasastaden, Ebbepark och Lambohov. Totalt omfattar projekten cirka 700 nya lägenheter.

Totalt innehåller koncernens projektportfölj drygt 2 000 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Övre Vasastaden, City, Berga, Skäggetorp och Ryd. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

Under juni månad tecknades ett avtal om försäljning av 1 088 lägenheter i Berga, Lambohov och Ryd. Den 1 november 2017 tillträdde Heimstaden fastigheterna. 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.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 950 mnkr (918) under året, varav moderbolaget svarar för 828 mnkr (632). Av investeringarna i koncernen avsåg 635 mnkr (652) nyproduktion.

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 21 635 mnkr (18 994). Motsvarande bokfört värde uppgick till 6 970 mnkr (6 278).

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser av Kommunfullmäktige beslutade krav på avkastning och soliditet, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.