



**Linköpings  
Stadshus AB**

# Måluppfyllelse 2018

**AB Stångåstaden (publ)**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Uppfyllelse av uppdrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Efterlevnad av de kommunala befogenheterna</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag</b>	<b>10</b>

## 1 Uppfyllelse av uppdrag

Denna rapport upprättas för att kommunstyrelsen ska kunna fatta beslut i enlighet med den så kallade uppsiktsplikten, enligt kommunallagen 6 kap 1 §.

AB Stångåstaden redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## 2 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

*Bolaget har till föremål för sin verksamhet att i Linköpings kommun förvärva, uppföra, äga, avyttra och förvalta fastigheter huvudsakligen avsedda för bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt samt därtill kompletterande kontors- och affärslokaler och andra anläggningar.*

Allt Stångåstaden gör syftar i grunden till att göra Linköping till en bättre stad. Uppdraget och verksamheten är bred idag och omfattar mycket mer idag än för några decennier sedan, till exempel inom hållbarhetsområdet.

## 3 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

De gemensamma ägardirektiv som gäller för samtliga kommunägda bolag i koncernen Linköpings Stadshus AB är fastställda av kommunfullmäktige och där står beskrivet att vi skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen.

### Affärsmässiga principer:

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid skall utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Vi ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor utifrån affärsmässiga principer. Affärsmässiga principer innebär vidare att Stångåstaden inte skall få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Vi ska även främja bostadsförsörjningen och utveckla boendet i Linköping infra-strukturellt och miljömässigt.

### Lokaliseringsprincipen:

Bolaget ska endast bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun.

## 4 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Nedan redovisar vi våra ägardirektiv vi fått från ägaren och hur vi uppfyllt dessa, utifrån de områden de berör:

### **Fokusområde- Öka nyttan för Linköping som helhet**

#### **Gemensamma ägardirektiv:**

- *De kommunägda bolagen ska ta ett samhällsansvar och enskilt och gemensamt verka för att Linköping utvecklas utifrån samverkansprogram "Höjda ambitioner för Linköping".*
- *De kommunägda bolagen ska medverka till att Linköping är attraktivt att bo, leva, och verka i. Vidare ska samtliga bolag i bolagskoncernen verka utifrån devisen "Linköping - där idéer blir verklighet".*
- *Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncern nytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.*
- *Stadshus AB ska svara för en löpande ägardialog med respektive dotterbolag i koncernen. Ägardialogerna ska ha sin utgångspunkt i bolagens uppdrag utifrån de fastställda ägardirektiven.*

#### **Särskilda ägardirektiv:**

- *Vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.*
- *Verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens större bostadsområden och tätorter.*
- *Aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd (framförallt Gamla Linköping, Fritidsområdet Valla och Lambohofs Säteri) och miljöer inom bolagets fastighetsbestånd. Dessa ska präglas av stort ansvar för tradition och kulturhistoria.*

Stångåstaden arbetar aktivt med media och försöker även driva fråga på nationell nivå. Vi deltar i Almedalen, föreläser ofta i nationella sammanhang och tar emot många studiebesök varje år. Under 2018 har vi jobbat extra med byggkostnadsfrågan som är en enormt stor utmaning för branschen. Sverige har EU:s högsta byggkostnader. Stångåstadens Vd är ordförande i SABO:s byggherråd som jobbat fram en Agenda för att förbättra förutsättningarna för byggnation. Det ska bli billigare, gå snabbare och konkurrensen ska öka. Byggagendan fick stort genomslag i media under året.

Via dotterbolaget Kulturfastigheter i Linköping (Bryggaregården) förvaltar och utvecklar vi löpande den specifika verksamheten i Gamla Linköping. På senare år har t ex teatern flyttats till Gamla Linköping och Lambohofs Säteri förvärvats. Underhållsnivåerna har också höjts rejält sedan Stångåstaden förvärvade bolaget.

Under året har vi haft två enskilda ägardialoger med Linköpings Stadshus och deltagit i en stor ägardialog tillsammans med samtliga bolag i koncernen. Samarbete med våra systerbolag är en förutsättning för att lyckas med våra åtaganden och är en viktig del av vårt dagliga arbete. Bland annat samarbetar vi med St.Kors när det gäller etablering och att bygga en ny stadsdel; Ebbepark. En annan viktig partner är Tekniska verken där vi bland annat har ett gemensamt intressebolag tillsammans, Gryningsvind för vindkraft.

### **Fokusområde – öka bostadsbyggandet**

#### **Gemensamma ägardirektiv:**

- *Bolagen ska aktivt öka produktionen av bostäder.*

#### **Särskilda ägardirektiv:**

- *Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.*
- *Genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen.*
- *Stimulera byggande av olika former av bostäder och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen.*
- *Ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer.*
- *Uppföra i snitt 500 nya lägenheter per år.*
- *Utreda och analysera möjligheterna att bygga yteffektiva och prisvärda småhus med hyrköp.*
- *Vara den ledande aktören i Linköping för att bygga bort bostadsbristen.*
- *Undantagsvis uppföra bostadsrätter och äganderätter.*

Stångåstaden bygger och har byggt rekordmycket de senaste åren. Flera förvärv har gjorts för att långsiktigt trygga tillgången på mark och byggrätter, till exempel Roxtuna, Lambohofs Säteri, Ebbepark och byggrätter från HSB i Övre Vasastaden. Förutom omfattande nyproduktion driver vi stora underhållsprojekt i våra fastigheter. Flera spännande tillbyggnader har också gjorts där vi t ex skapat studentbostäder och smålägenheter i källare och på vindar. Vi har en vision i bolaget att ligga ett steg före och vara med och driva utvecklingen i branschen.

Stångåstaden färdigställde totalt 172 nya bostäder under året. Vi invigde 97 bostäder i Övre Vasastaden, Norrskenet och 50 bostäder i Höjdpunkten, Majelden. Dessutom har vi förtätat och skapat ytterligare 25 nya lägenheter i samband med ombyggnader. I dagsläget pågår uppförande av ca 450 bostäder i Vasastaden och i City. Dessutom har ytterligare ca 380 bostäder handlats upp i Ebbepark och Lambohov där byggstart sker under våren 2019. I bolagets långsiktiga planer finns projekt med ca 2500 bostäder för den kommande femårsperiod. En trång sektor i dagsläget är planlagd mark. Samarbetet med Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen har stärkts under året för att få fram fler projekt.

**Gemensamma ägardirektiv:**

- *Bolagen ska aktivt verka för att målsättningen om ett koldioxidneutralt Linköping 2025 uppnås.*

**Särskilda ägardirektiv:**

- *Vara en ledande aktör i strategiska fastighetsprojekt och genom egna satsningar och i nära samarbete med forskningen och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning och energieffektivisering.*
- *Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.*
- *Aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa.*
- *Öka andelen förnyelsebar energi.*
- *Vidareutveckla klimatsmarta fordonslösningar för hyresgäster.*

Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt igång, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Vår ambition är att erbjuda sunda bostäder och lokaler samt att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och trygghet i boendet. För att uppnå ett strukturerat arbetssätt då det gäller miljö har bolaget infört ett miljöledningssystem och bolaget är certifierade sedan 2005 enligt standarden ISO 14001:2004. Vi ställer höga krav i upphandlingar, uppfyller generella krav kring OVK och, energikartläggning, sanerat för PCB och har arbetat för att minska radon och har nu få lägenheter kvar med höga värden.

Ett ambitiöst mål för energieffektivisering har fastlagts. Stångåstaden ska minska åtgången av köpt energi per kvadratmeter uppvärmd area, med 25 procent mellan 2011 och 2025. Vi kallar satsningen 25/25. Under 2018 har vi uppmätt en verklig besparing om 2,4% (målet 2 GWh per år). Totalt har vi sedan starten av projektet 25/25 sparat drygt 13%.

Koncernen är noga med materialval i förvaltning, ombyggnad och nybyggnad och använder Sunda Hus. Vi har en egen energigrupp som jobbar med inomhusklimat och att spara energi. Stångåstaden kommer framöver öka satsningarna på miljöcertifierade bostäder såsom Svanenmärkning, certifieringsnormen Miljöbyggnad och plusenergihus. Vår avsikt är att certifiera nya bostäder där det är möjligt och planerar även för att certifiera i ombyggnad.

Vi satsar på fler typer av energikällor såsom vind- och solkraft.

Vindkraft

Stångåstaden äger vindkraft tillsammans med Örebrobostäder och Bixia i ett gemensamt bolag där vår andel uppgår till 40%. Bolaget producerar totalt ca 41 Gwh per år.

## Solenergi

12 solcellsanläggningar som producerar ca 200.000 kwh. Bolaget har tagit fram en strategi för solel.

Stångåstaden samarbetar med Linköpings universitet i flera forsknings- och utvecklingsprojekt inom energieffektivisering och energibesparing i bostäder.

Vi har ett samarbete med Tekniska Verken gällande affärsmodeller och lösningar för laddstolpar för stadens elbilar samt har byggt upp en samarbete med Sunfleet när det gäller bilpool för våra kunder. Dessutom har vi lanserat en lösning med flatrate för boende.

## Fokusområde – Hållbarhet

## 2) Social Hållbarhet

### **Gemensamt ägardirektiv:**

- *Bolagen ska aktivt verka för ökad sysselsättning för unga och personer långt ifrån arbetsmarknaden, för att på så sätt minska segregationen.*

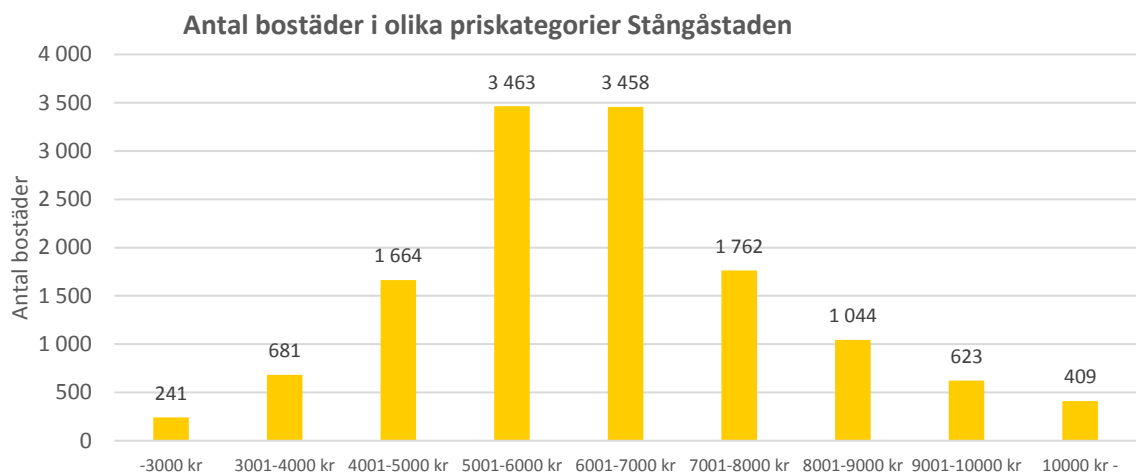
### **Särskilda ägardirektiv:**

- *Ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att socioekonomiskt utsatta grupper kan erbjudas bostad.*
- *Arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden.*
- *Ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en ledande aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet.*
- *Aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet.*

Stångåstaden driver ett aktivt bosocialt arbete för de individer som har svårt att få en bostad på marknaden. Ett sätt att underlätta för personer som inte uppfyller kraven i hyrespolicyn är via Linköpings kommun där avtal finns om 202 lägenheter med boendetrappa. Vi har även samarbetsavtal med kvinnojouren och har omsorgslägenheter. Under året har vi också haft ett avtal med kommunen för att bidra med 75 bostäder till nyanlända.

Det bostadssociala arbetet pågår i samtliga bostadsområden där vi försöker vara nära våra kunder i vardagen. Stadsdelsutvecklingsarbete med bland annat utveckling av gårdar och trapphus sker i alla Stångåstadens områden. Extra insats pågår i Skäggetorp med ny förvaltningsmodell där lokalt kontor och de boende medverkar i skötselarbetet. Extra insatser pågår även i Ryd och i Berga. En speciell Trygghetsgrupp har bildats i Stångåstaden.

En stor andel av bostadsbeståndet är mycket prisvärt och vi har lägre krav än många privata hyresvärdar på inkomst/typ av inkomst.



Diagrammet ovan visar att ca 70 procent av alla våra lägenheter kostar under 7000 kr och endast ca 3 procent har en hyra på över 10 000 kr.

Stångåstaden är en aktiv aktör när det gäller att tillse att stadens ungdomar får sommarjobb och praktik. Under 2018 fick cirka 100 ungdomar/unga vuxna chansen att antingen sommarjobba eller få praktik. Cirka 56 ungdomar/unga vuxna fick sommarjobb hos våra entreprenörer, 46 ungdomar/unga vuxna fick arbete som vikarier.

Under året startade Stångåstaden projektet LinkStep i samarbete med Linköpings kommun. Projektets målgrupp är personer i åldern 20-60 år som i dagsläget inte har egenförsörjning men har en stark vilja och driv att jobba eller utbilda sig. Deltagarna ska besitta någon form av kompetens men den kan vara baserad på livserfarenhet, arbetserfarenhet eller studier. Målet är att minst 50 personer per år ska nå långsiktig egenförsörjning.

För oss är det viktigt att vara nära våra kunder och vi har organiserat oss så att våra områdesansvariga jobbar nära och ute hos våra kunder, vilket är mycket uppskattat. Tillsammans med AktivBo gör vi årligen en kundenkät där vi jämförs med andra bostadsbolag i samma storleksklass och situation. Genom benchmark kan vi utveckla vårt kunderbjudande och utveckla företaget i rätt riktning.



**Gemensamma ägardirektiv:**

- *Bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av bolagsordningen och detta ägardirektiv samt särskilt ägardirektiv.*

**Särskilda ägardirektiv:**

- *Ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan äga tillskott.*

Ekonomisk hållbarhet innebär att vi ska se till att våra investeringar är långsiktigt hållbara och att verksamheten genomsyras av affärsmässighet och att vi hushåller med våra resurser. Stångåstaden har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott.

I den nystartade Linköpingsgruppen, bestående av finansenheter i bolag inom Stadshuskoncernen, har under året börjat arbeta för ett gemensamt grönt ramverk för att kunna ge ut gröna företagsobligationer. Gröna obligationer är ett sätt att låna pengar till särskilt miljöinriktade investeringsprojekt. De pengar som bolaget lånar inom ramen för den gröna obligationen är öronmärkta för miljöprojekt. Att ge ut gröna obligationer är alltså ett sätt för oss att finansiera miljömässigt hållbara byggnadsprojekt.



Vi räknar med att i princip all kommande ny- och ombyggnation kommer klassas som ”gröna investeringar”.

Kommunfullmäktige har fastställt långsiktiga avkastnings- och soliditetsmål för bolaget.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2018	2017	2016
<b>Soliditet %</b>	> 30	43,5	45,7	40,1
<b>Soliditet med hänsyn till MV %</b>	> 45	79,2	80,2	77,4
<b>Direktavkastning %</b>	> 3	2,4	2,7	2,9

När det gäller kravet på synlig soliditet är den höjd i årets ägardirektiv och ägaren kräver lägst 30 % . Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering krävs minst 45 % för att uppnå kravet.

Dessa två nyckeltal uppfylls med god marginal.

I ägardirektivet ställs krav på en direktavkastning om 3,0 % på marknadsvärdena. Detta är svårare att uppnå då värdena påverkas av den kraftiga värdeuppgången på senare år. En genomsnittlig nivå strax under 3 procent uppnås därför under perioden 2015-2018. I sammanhanget måste det poängteras att bolagets driftnetton har ökat med ca 130 mnkr sedan år 2013.

Bostadsmarknaden har utvecklats enormt starkt under de senaste åren. En värdering genomförs i slutet av varje verksamhetsår av en extern värderare. I december 2018 uppgick det totala värdet på koncernens fastighetsportfölj till drygt 23 mdr, en ökning med 10 Mdr på fem år.

Ratingföretaget Standard & Poor´s ger Stångåstaden en rating på AA-. Det visar att bolagets finansiella styrka är mycket stark vilket innebär att bolaget blir en attraktiv låntagare på marknaden.

## 5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Sammanfattningsvis anser Stångåstaden att uppdraget i huvudsak är uppfyllt. Det finns en avvikelse i målet/nyckeltalet om direktavkastning på marknadsvärden. Avvikelsen beror inte på sämre driftnetto utan på en extrem värdeuppgång under flera år. Det finns även en avvikelse kring påbörjade bostäder. Två stora projekt om nästan 400 nya bostäder i Ebbepark och Lambohov har försenats något på grund av att upphandlingarna gjorts om för att priserna varit fel. Start sker dock under våren 2019 istället.