



AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2019

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstadens verksamhet under 2019 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ärende

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen årligen besluta om den verksamhet som respektive bolag har bedrivit under föregående år har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

AB Stångåstaden verkar 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 bostäder och kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter.

Bolaget är en aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en omfattande nyproduktionsfas. Vid årsskiftet pågick produktion av ca 725 nya bostäder. Bolaget är en stor aktör och har goda möjligheter att bygga jämnt över tid. Risker finns visserligen för fler vakanser i lågkonjunktur men också möjligheter till lägre priser.

Bolaget bygger löpande om och underhåller fastigheterna. Stångåstaden lägger betydligt mer på underhåll än genomsnittsföretaget i branschen. Tillbyggnader görs kontinuerligt för att skapa nya bostäder i källare och på vindar. Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. Flera förvärv av mark och byggrätter har gjorts för att långsiktigt säkra utvecklingsmöjligheter för Linköpings bostadsmarknad och AB Stångåstaden.

Bolaget har en varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, prisklasser och lägen. Stångåstaden har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott.

Samtliga ekonomiska mål som anges i det specifika ägardirektivet uppfylldes 2019. Nöjd kundindex och nöjd medarbetarindex uppfylldes också under 2019.

Bolaget upprättar en risk- och väsentlighetsanalys som resulterar i en interkontrollplan där risker i bolagets egen verksamhet bedöms. . Under årets sista styrelsemöte rapporterades arbetet kring intern kontroll och kontrollaktiviteter med ansvarsområde, återrapporering m.m. Inga avvikelser noterades 2019.

Som bilagor finns inlämnad *Måluppfyllelse 2019 – AB Stångåstaden*, *Bolagsstyrningsrapport 2019 – AB Stångåstaden* samt *Bokslut 2019 – AB Stångåstaden*.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2019 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - AB Stångåstaden med dotterbolag – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2019, 2020-03-02

Bilaga 1 - Måluppfyllelse 2019 – AB Stångåstaden

Bilaga 2 - Bolagsstyrningsrapport 2019 – AB Stångåstaden

Bilaga 3 - Bokslut 2019 – AB Stångåstaden

Bakgrund

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över nämndernas och bolagens verksamhet, den så kallade uppsiktsplikten. Det innebär att kommunstyrelsen årligen ska besluta om den verksamhet som respektive bolag har bedrivit under föregående år har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. I respektive bolags specifika ägardirektiv beskrivs ändamålet och befogenheterna.

För att kommunstyrelsen ska kunna avgöra om bolagens verksamhet har varit förenlig med det kommunala ändamålet samt inom de kommunala befogenheterna lämnar bolagen rapporterna måluppfyllelse 2019, bolagsstyrningsrapport 2019 samt bokslut 2019. Nedan sammanfattas dessa rapporter och det görs en helhetsbedömning om verksamheten som AB Stångåstaden har bedrivit under 2019 har varit förenlig med det kommunala ändamålet samt inom de kommunala befogenheterna.

Det kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna

Enligt det specifika ägardirektivet är ändamålet med AB Stångåstadens verksamhet att, i Linköpings kommun, enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen genom att tillhandahålla bra och ändamålsenliga bostäder i en trivsamt yttre miljö och därtill kompletterande kontors- och affärslokaler och andra anläggningar. Bolaget ska även sträva efter att uppnå en marknadsmässig avkastning.

AB Stångåstaden verkar 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 bostäder och kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter.

Bolaget är en aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en omfattande nyproduktionsfas. Vid årsskiftet pågick produktion av ca 725 nya bostäder. Bolaget är en stor aktör och har goda möjligheter att bygga jämnt över tid. Risker finns visserligen för fler vakanser i lågkonjunktur men också möjligheter till lägre priser.

Att bygga nya, billiga studentbostäder är mycket svårt med dagens byggkostnadsutveckling. Lösningen har varit att i nyproduktion arbeta med effektiva planlösningar och smart förvaring för att krympa ytorna utan att göra avkall på kvalitén. På så sätt har månadshyran kunnat hållas nere. Det bör också poängteras att det aldrig finns vakanser i nya studentettor.

AB Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt på gång, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Det pågår ett flertal samarbeten med

LiU på energiområdet och ett gediget arbete kring energibesparing (25/25) pågår för fullt. Bolaget driver även ett omfattande miljöarbete och har varit certifierade (ISO 14001:2004) i 15 år.

Ett stort bidrag i bolagets klimatarbete är energibesparingsprojektet 25/25 där Stångåstaden ska spara 25 % köpt energi till år 2025. Stångåstaden är delägare i förnyelsebar energi i form av vindkraft. Bolaget är noga med materialval i nyproduktion och ombyggnader och ställer höga krav i upphandlingar, även när det gäller transporter.

Bolaget bygger löpande om och underhåller fastigheterna. Stångåstaden lägger betydligt mer på underhåll än genomsnittsföretaget i branschen. Tillbyggnader görs kontinuerligt för att skapa nya bostäder i källare och på vindar. Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. Flera förvärv av mark och byggrätter har gjorts för att långsiktigt säkra utvecklingsmöjligheter för Linköpings bostadsmarknad och AB Stångåstaden.

Bolaget har en varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, prisklasser och lägen. Stångåstaden har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott.

Det sker stadsdelsutvecklingsarbete i alla Stångåstadens område hela tiden. Extra insats pågår i Skäggetorp med ny förvaltningsmodell, där bolaget öppnat ett lokalt kontor och anställt boende som medverkar i skötselarbete. Liknande insatser pågår även i Ryd och Berga. Bolaget har även bildat en trygghetsgrupp som har tagit fram trygghetsplaner för alla bostadsområden.

Sedan många år tillbaka görs ett arbete kring de personer som inte klarar att få en bostad på marknaden. Stångåstaden har en ram om 202 lägenheter i samverkan med Linköpings kommun med bosociala kontrakt. Inom ramen för avtalet löser bolaget även hanteringen av bostäder för nyanlända.

Stora insatser görs för att skapa sysselsättning, t ex via sociala krav i upphandlingar och LinkStep. Hösten 2018 startade AB Stångåstaden kompetensförsörjningsprojektet LinkStep och har därigenom fått ut 78 personer i sysselsättning. Bolaget erbjuder ungdomar sommarjobb hos Stångåstaden samt hos entreprenörer. Stångåstaden ställer sociala krav på entreprenörer, exempelvis ska entreprenören anställa personer som står långt från arbetsmarknaden.

Lokaliseringsprincipen, som innebär att bolaget endast ska bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun, är uppfyllt.

Intern kontroll

Bolaget upprättar en risk- och väsentlighetsanalys som resulterar i en interkontrollplan där risker i bolagets egen verksamhet bedöms. Under årets

sista styrelsemöte rapporterades arbetet kring intern kontroll och kontrollaktiviteter med ansvarsområde, återrapporering m.m. Inga avvikelser noterades 2019.

Måluppföljning enligt det specifika ägardirektivet

Samtliga ekonomiska mål som anges i det specifika ägardirektivet uppfylldes 2019. Nöjd kundindex och nöjd medarbetarindex uppfylldes också under 2019.

AB Stångåstaden	Mål	2019	2018
Soliditet	> 30 %	41,5	43,5
Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering	> 45 %	79	79,2
Resultat efter finansiella poster	180-220 mnkr/år	206	204
NöjdKundIndex	> 80	85,1	-
NöjdMedarbetarIndex	> 80	91	-

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2019 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

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

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Kommunfullmäktige
Controller, Louise Källbom
Linköpings Stadshus AB
AB Stångåstaden