

# Uppgifter till bokslut 2023

## Stångåstaden

### 1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2023	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	1 686	1 571	1 572	1 651	+35
Balansomslutning, mnkr	11 669	10 970	10 475	11 800	-131
Justerat eget kapital, mnkr	6 513	6 413	6 259	6 600	-87
Resultat efter finansiella poster, mnkr	258	264	2 132	200	+58
Årets resultat av justerat eget kapital, %	4,0	4,2	40,6	3,2	+0,8
Soliditet, %	55,8	58,5	59,8	55,9	-0,1
Nettoinvesteringar, mnkr	1 136	848	898	1 100	+36
Antal anställda	191	178	186	190	+1

Stångåstaden redovisar ett starkt resultat för år 2023 trots att ännu ett år har gått som präglats av kraftiga pris- och ränteuppgångar som påverkat fastighetsbranschen. Resultatet före skatt uppgår till 258 mkr inklusive reavinster från fastighetsförsäljningar. Exklusive reavinster och andra poster av engångskaraktär (försäkringsersättningar) uppgår resultatet till 228 mkr. En affär har genomförts under året när Brf etapp III i Ebbepark tillträdde. Likviden från affären har använts för att sänka bolagets låneskuld.

Den synliga soliditeten uppgår till 55,8 procent. Den justerade soliditet som tar hänsyn till bolagets övervärden i fastigheter uppgår till 84,0 procent.

### 2. Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 1 136 mnkr (848) under året. Av investeringarna i koncernen avsåg 623 mnkr (513) nyproduktion.

Under 2023 färdigställdes 353 lägenheter varav 62 var bostadsrätter. Det genomfördes omfattande renovering av 198 lägenheter och det satsades totalt 353 mkr på underhåll som kostnadsförts.

I dagsläget pågår byggnation av 846 bostäder enligt fördelning nedan:

Ebbepark Dynamiken	237
Ebbepark Labbet	57
Djurgårdsgatan	114
Folkungavallen	75
Djurgården	176
<u>Flamman</u>	<u>187</u>
Summa	846

Vi fortsätter satsningen på ombyggnad och förnyelse av befintligt bestånd. Många ombyggnadsprojekt genererar även nya bostäder. Ett exempel under året som gått är att vindar har byggts om till mindre lägenheter. Detta har tillskapat 19 nya bostäder under 2023.

### 3. Viktiga händelser och förändringar under året

Inflationstakten är den högsta på många decennier och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar som behöver hanteras de kommande åren med kraftigt stigande kostnader. Vi har ett nytt nationellt system för att förhandla hyror som sätts till förhandlingarna om 2023 års hyror. Fem parametrar ska beaktas i förhandlingen; KPI, BNP utvecklingen, taxor, kostnadsutveckling för förvaltning och underhåll samt ränteutvecklingen. I förhandlingen tittar man på parametrarnas utveckling innevarande år samt ytterligare två år bakåt. Det gör att effekten av kostnadsutvecklingen som slog till under 2022 nu slog igenom med två tredjedelar i årets förhandling. Det får en utjämnande och mildrande effekt för hyresgästerna men det kan bli ansträngt för många bostadsbolag som inte får full täckning för kostnadsökningar.

Under många år har marknadsvärden på fastigheter ökat med sedan 2022 är trenden bruten. Stångåstadens fastigheters marknadsvärde har dock bara justerats ned en aning. Årets värdering uppgår till 30 608 mnkr jämfört med 31 668 mnkr föregående år.

### 4. Framtiden

Ränteläget är centralt för fastighetsbolag, så även för Stångåstaden, även om koncernen är förhållandevis lågt belånad. Ränteläget framåt är svåranalyserat och även om det finns en samsyn på marknaden om att räntorna kommer att vända ner så är det mycket osäkert när inflationstrycket är borta och vändningen kommer. Ränterisken hålls tillbaka tack vare räntetak och andra räntesäkringar. Ett fortsatt högt ränteläge kommer dock få fortsatt påverkan på räntekostnaderna framåt.

Stångåstaden har tagit fram en ny affärsplan under hösten 2023. Bolaget står väl rustat med en stark finansiell ställning. Ett stort fokus har lagts på och kommer att läggas på att hantera den kostnadskris som fortfarande råder och som påverkar både drift, underhåll och investeringar. Stångåstaden har en stor pågående bostadsproduktion som sticker både lokalt och nationellt när väldigt många aktörer dragit i handbromsen. Bolaget kommer att bibehålla den höga ambitionen avseende service, trygghet, minskad klimatpåverkan och underhåll i befintligt bestånd.