



Måluppfyllelse 2023 AB Stångåstaden

Innehåll

Uppfyllelse av uppdrag	2
1. Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	4
2. Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	4
3. Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	5
4. Riskhantering	14
5. Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	15



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 §.

Enligt 6 kap 9 § i kommunallagen ska kommunstyrelsen årligen pröva om den verksamhet bolagen har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunala ändamålet

Enligt 10 kap 3 § ska kommunfullmäktige fastställa det kommunala ändamålet med respektive bolags verksamhet. Det fastställda kommunala ändamålet och

de kommunala befogenheterna ska enligt 3 § anges i respektive bolags bolagsordning.

Kommunala befogenheter

Kommunens befogenheter avser de grundläggande principer som gäller för all kommunal verksamhet enligt kommunallagen 2 kap. Dessa principer omfattar därmed även kommunala bolag.

Principerna är bland andra:

Likställighetsprincipen

En kommun ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Exempelvis ska taxor gälla lika för alla.

Lokaliseringsprincipen

En kommun får endast bedriva verksamhet inom det egna geografiska området eller för deras medlemmar.

Självkostnadsprincipen

En kommun får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.



1. 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.

Linköpings kommun önskar skapa så goda förutsättningar som möjligt för det framtida samhälle som växer fram. Stångåstadens verksamhet är ett viktigt verktyg för att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer i kommunen.

Stångåstadens uppdrag är brett och det framgår också tydligt i bolagets ägardirektiv där uppdraget och syftet med ägandet beskrivs. Allt Stångåstaden gör syftar i grunden till att göra Linköping till en bättre stad. Uppdraget omfattar mycket mer idag än för några decennier sedan, till exempel inom hållbarhetsområdet. Vår ägare, Linköpings kommun, lyfter fram bostadsbyggande, social hållbarhet, miljö & klimatpåverkan och affärsmässighet som grundpelare i uppdraget.

Vi vill 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 bostäder och kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter.

2. Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

Stångåstaden anser att vi har utfört vår verksamhet inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Likställighetsprincipen

En kommun ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Exempelvis ska taxor gälla lika för alla.

Stångåstaden arbetar enligt likställighetsprincipen och har som princip att inte gynna enskilda invånare om det inte finns sakliga skäl. Fördelning av lägenheter sker t ex efter kösystem.

Lokaliseringsprincipen

En kommun får endast bedriva verksamhet inom det egna geografiska området eller för deras medlemmar.

Vi har endast fastigheter inom Linköpings kommun.

Självkostnadsprincipen

En kommun får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller

Stångåstaden omfattas av Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) sedan den 1 januari 2011. När Allbolagen infördes innebar den en stor förändring för allmännyttan. Bolagens huvudsakliga uppgift är fortfarande att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter

med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Men verksamheten ska drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav. Kravet på affärsmässighet innebär ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Det innebär också att bostadsföretagen alltid skulle utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget. Det ska inte få några särskilda fördelar som gynnar företaget ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Enligt 55§, Kap 12 Jordabalken gäller bruksvärdesprincipen vid fastställande av hyrans storlek. Bruksvärdesprincipen innebär att för att en fastställd hyra skall ses som skälig får den inte vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Våra hyror är förhandlade tillsammans med hyresgästföreningen och i grunden bestäms lägenhetens bruksvärde, alltså lägenhetens kvalitet och standard. Bruksvärdet och därmed hyran ska spegla hyresgästernas allmänna värderingar om olika kvaliteter i boendet.

3. Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2023	2022	2021
Soliditet procent	> 30	55,8	58,5	59,7
Soliditet med hänsyn till MV	> 45	84,0	86,3	87,5
Resultat efter finansiella poster, Mkr	> 180–220	228*	216*	229*
Energibesparing, normalårskorrigerad	> 2 %	1,3	3,5	1,8
NöjdKundIndex	> 80	85,5	85,4	85,3
NöjdMedarbetarIndex	> 80	88	90	88

* Exklusive reavinster och andra poster av engångskaraktär

Stångåstaden har 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. Kravet i ägardirektivet är att den synliga soliditeten ska överstiga 30 procent. Per 31/12 2023 uppgår den synliga soliditeten till 55,8 procent. Den justerade soliditet som tar hänsyn till bolagets övervärden i fastigheter ska uppgå till minst 45 procent i ägardirektivet. Utfallet 31/12 2023 uppgår till 84,0 procent. Målet uppfylls alltså med god marginal.

Ägarens krav om resultat efter finansnetto rensat för engångsposter och reavinster uppgår till 180–220 Mkr/år. Stångåstadens resultat efter finansnetto uppgår till 258 mkr i bokslutet 2023-12-31. Rensat för reavinster och andra

poster av engångskaraktär uppgår resultatet till 228 mkr. Även detta mål är alltså uppfyllt.

I ägardirektivet finns ett mål om 2 procent energibesparing per år. Stångåstaden arbetar långsiktigt med att minska energianvändningen och har ett program (25/25) för att minska mängden köpt energi per kvadratmeter, i form av el, värme och fjärrkyla, med 25%. Programmet startade år 2012 med 2011 som basår och innebär att vi ska spara 25% köpt energi till år 2025.

De uppnådda resultaten så här långt följer kurvan mot det långsiktiga målet om 25% besparing. Totalt har vi sparat 21,9 % sedan starten av 25/25 vilken innebär att vi ligger ca 1% bättre än det långsiktiga målet. För 2023 levererade vi en energibesparing på ca 1,3 %. För 2022 uppgick besparingen till 3,5%. Resultaten för ett enskilt år påverkas av temperatur och normalårskorrigerings. Vår bedömning är att vi kommer att klara 25/25 och en genomsnittlig årlig besparing om 2%. Många stora insatser är genomförda under 2023 som kommer ge resultat redan 2024. Till exempel AI styrning av flera stora undercentraler, stor utbyggnad av solceller samt utrullning av IMD. Vi arbetar systematiskt med energibesparing och kommer fortsätta satsa på att investera i förbättringar, driftoptimering och jobba med beteenden.

Övriga mätbara mål i det särskilda ägardirektivet är målet om Nöjda kunder (NKI) och Nöjda medarbetare (NMI) – Great Place to Work. Målet i ägardirektivet för både NKI och NMI uppgår till 80. Stångåstaden hade ett NKI på 85,5 för 2023. NMI mättes hösten 2023 och uppgick till 88. Båda målen är uppfyllda.

Uppfyllelse av det särskilda ägardirektivet

Här nedan kommer en redogörelse av våra särskilda ägardirektiv utgivna av ägaren.

STÅNGÅSTADEN SKA:

- *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*

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

- *vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter*

Stångåstaden är en mycket aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en fas med mycket stora investeringar med omfattande nyproduktion. Vid

årsskiftet pågick produktion av 846 nya bostäder. Vi bygger även om löpande och underhåller våra fastigheter. Stångåstaden lägger betydligt mer på underhåll än genomsnittsföretaget. Tillbyggnader görs kontinuerligt för att skapa nya bostäder i källare och på vindar.

Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. Den stora affär som genomfördes under 2021 har bidragit till att sänka belåningen i koncernen med drygt 2 mdr. Det har gjort att Stångåstaden ytterligare stärkt motståndskraften mot räntehöjningar det senaste året. En mindre transaktion har genomförts under 2023 när etapp III av bostadsrätterna i Ebbepark tillträdde. Totalt har Stångåstaden reavinster om ca 20 mkr för 2023.

- *under kommande mandatperiod väsentligt öka byggandet av bostäder till normhyra enligt statligt investeringsstöd när detta finns att tillgå*

Studentbostäder färdigställde ett nyproduktionsprojekt med inflyttning januari 2021 med 85 yteffektiva små studentettor med statligt investeringsstöd. Hyresnivån kunde med hjälp av stödet reduceras med ca 750 kr per månad och lägenhet. Investeringsstödet var anpassat för smålägenheter och är inte möjligt att använda i alla projekt. Stödet innebar att Fastighetsägaren förband sig att använda en normhyra om max 1 450 kr/m². Tyvärr finns inte möjlighet i dagsläget att söka investeringsstöd för fler projekt då det tagits bort.

- *ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott*

Stångåstaden har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott. Vi har en rating AA- enligt S&P vilket är högst av alla bostadsbolag i landet. Den stora fastighetsförsäljning som genomfördes under 2021 bidrog starkt till att sänka belåningsgraden vilket skapat bättre förutsättningar framåt. Stångåstaden är idag lägre belånat än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet. De två senaste åren har präglats av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten har fortsatt varit hög och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar som behöver hanteras de kommande åren med stigande kostnader. Utgångsläget är därför tuffare än på många år och stor vikt har lagts i budgetarbetet inför 2024 på att hitta besparingar och effektiviseringar för att kunna fortsätta satsa på att underhålla våra fastigheter och erbjuda våra kunder en riktigt bra service.

vara en av aktörerna i Linköping för att bygga bort bostadsbristen

Stångåstaden driver planarbete för ett stort antal nya bostäder för att kunna hålla en hög nyproduktionstakt över tid. Vi har en god samverkan kring planarbete med MoS. Vid årsskiftet var 846 nya bostäder under uppförande. Ytterligare bostäder kan börja byggas i Berga, City, Gottfridsberg, Skäggetorp och Ebbepark de närmaste åren om marknaden tillåter. Värt att notera är att

den pågående produktion Stångåstaden har av nya bostäder sticker ut i bostadssverige.

- *hålla en hög byggtakt över tid, byggandet ska också vara konjunkturpassat med större insatser vid lågkonjunktur*

Just nu har Stångåstaden en mycket hög byggtakt trots att det råder en kostnadskris och lågkonjunktur. Ser vi på frågan långsiktigt behöver vi få fram planlagd mark i jämn takt för att kunna uppfylla kravet. Idag drivs planarbete för drygt 2 000 lägenheter. Vi är en stor aktör och har därigenom goda möjligheter att bygga jämnt över tid. Risker finns visserligen för fler vakanser i lågkonjunktur men också möjligheter till lägre priser. Under 2023 blev 291 hyresrätter inflyttningsklara och 62 nya bostadsrätter i Ebbepark. Vid årets slut pågår byggnation av 846 nya bostäder. Prisbilden på entreprenader har fortsatt att vara en utmaning under 2023 även om den utvecklats i rätt riktning. Stångåstaden gör sitt yttersta för att hålla igång produktionen och hitta smarta sätt att handla upp projekt på i syfte att få ekonomiskt hållbara investeringar.

- *minska bolagets dominerande ställning på marknaden genom försäljning och omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. Särskilt i utsatta områden, i kvarter med dominans av hyreslägenheter ska möjlighet finnas för hyresgäster att omvandla till bostadsrätter eller andelslägenheter.*

Idag är det mycket svårare att genomföra ombildningar än det var för några år sedan. Det beror dels på att det är svårt att hitta finansiering för köparna. Det krävs kontantinsats, lån till insatser och lån till bostadsrättsföreningen. Prislogiken är också annorlunda idag. Förr kunde både säljare och köpare tjäna på en ombildning då ombildningspriset vida översteg värdet som hyresrätt. Hyresrättsvärderingarna har skjutit i höjden på senare år. Idag får man i de flesta fall mer betalt genom att sälja som hyresrätt. Det gör att väldigt få ombildningar genomförs. Under 2020 beslutade styrelsen om att erbjuda hyresgäster möjlighet till ombildning. Ett ramverk antogs där det fastställdes kriterier för hur ombildningarna ska gå till och vad som är möjligt att ombilda. Detta ramverk har förlängts till 2025-12-31 efter beslut i styrelsen under hösten 2023.

Under slutet av 2021 färdigställde Stångåstaden bolagets första Brf etapp i kvarteret Lugnet i Ebbepark när 55 nya bostadsrätter blev inflyttningsklara. Etapp 2 med 71 bostadsrätter tillträdde under 2022 och under våren 2023 färdigställdes den tredje och sista etappen med 62 lägenheter.

- *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*

Stångåstaden har genomfört och håller på att genomföra flera stora strategiska fastighetsprojekt, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Vi

har samarbete med LiU och Tekniska verken på energiområdet och vårt arbete kring energibesparing (25/25) pågår för fullt. Vi driver även ett omfattande miljöarbete och vi har varit certifierade (ISO 14001:2004) i snart 20 år.

- *bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter*

Certifiering av nyproduktion görs löpande. Stångåstaden använder i huvudsak systemet Miljöbyggnad men har även certifierat med Svanen. Vi har beslutat att alltid certifiera när det är möjligt. Vi testar även att certifiera i ombyggnad och vi ställer höga krav i upphandlingar kring material och transporter.

- *stimulera byggande av olika former av bostäder och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen*

Stångåstaden har en vision att bolaget ska ligga *Ett steg före* och vara med och driva branschutveckling. I bolagets affärsplan har vi tydligt markerat att vi vill bygga innovativt och testa nya lösningar (exempel som genomförts är Plusenergihus, Drömlägenheten och Vallavåning i Vallastaden). Vi testar ny teknik och nya lösningar i Ebbepark. Vi arbetar också med nya energilösningar och har ett stort antal solcellsanläggningar. Vi använder även AI lösningar för att styra flera av bolagets större undercentraler.

Vi jobbar strukturerat med innovation och innovationsprocesser för att få fram nya idéer. Affärsutveckling, innovation och digital transformation är högt prioriterat i verksamheten.

- *aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd (framförallt Gamla Linköping, Fritidsområdet Valla och Lambohovs Säteri) och miljöer inom bolagets fastighetsbestånd. Dessa ska präglas av stort ansvar för tradition och kulturhistoria.*

Stångåstaden förvaltar och utvecklar löpande verksamheten i Kulturfastigheter i Linköping. Det senaste året har Kulturfastigheter fortsatt att satsa på underhåll av olika slag i Friluftsmuseet Gamla Linköping.

Planering pågår också för hur vi ska utveckla Lambohovs säteri. Kulturfastigheter håller på att ta fram en strategisk plan för hur byggnaderna och den yttre miljön kan utvecklas och användas i framtiden.

- *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 i kommunen*

Stångåstaden har en mycket varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, prisklasser och lägen.

- *ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer*

Som beskrivits ovan erbjuder vi nyproducerade bostadsrätter i Ebbepark. Bolaget erbjuder även en hyrköpsmodell i Ekängen där hyresgäster får option att köpa radhuset de hyr till ett i förväg fastställt pris. De senaste åren har vi även byggt radhus i Ekängen, Linghem, Berga och Harvestad för uthyrning. Under 2022 blev t ex ytterligare 38 nya radhus i Ekängen färdigställda. Vi tycker det är viktigt att kunna erbjuda radhus och småhus för uthyrning för den som inte vill eller har möjlighet att köpa. Under en tidigare punkt har vi även beskrivit erbjudande för ombildning som tagits fram med fokus på socioekonomiskt utsatta bostadsområden.

- *arbeta aktivt och ha en väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden så att personer med svag ställning på bostadsmarknaden kan erbjudas bostad*

Sedan många år görs ett gediget 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 vi även hanteringen av bostäder för nyanlända.

Vårt att notera är också att en stor andel av bostadsbeståndet är mycket prisvärt. Vi har även rimliga krav på inkomst/typ av inkomst.

- *Ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet.*

Stadsdelsutvecklingsarbete bedrivs i alla Stångåstadens områden hela tiden. Extra insatser pågår i Skäggetorp, Ryd och Berga. Samverkan sker med Linköpings kommun och andra aktörer i stadsdelarna. Vi har en särskild avdelning för Trygghet och säkerhet som arbetar för alla bostadsområden. Vi genomför till exempel trygghetsvandringar, arbetar med grannsamverkan, aktiviteter för äldre för att motverka ensamhet och öka trivsel och trygghet i våra konceptboenden för seniorer. Stångåstaden har också en förebyggande verksamhet med anställda Trygghetsvärdar som främst jobbar med Skäggetorp, Berga och Ryd.

Insatser görs också för att skapa sysselsättning, t ex via sociala krav i upphandlingar och kompetensförsörjningsprojektet Linkstep. Sedan starten 2019 har vi fått ut över 250 personer i sysselsättning bara via Linkstep. Vi erbjuder även ungdomar sommarjobb hos Stångåstaden samt hos våra entreprenörer. Vi ställer sociala krav i upphandlingar till exempel för att entreprenörer ska anställa personer som står långt från arbetsmarknaden.

- *aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa*

Stångåstaden uppfyller de generella kraven kring OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och energikartläggning. Vi har vid behov sanerat för PCB och har en omfattande plan för minskning av radon, där vi nu har ytterst få lägenheter kvar med höga värden. Samråd sker löpande med Miljökontoret. Vi är nogga med materialval i förvaltning, ombyggnad och nybyggnad och använder databasen Sunda Hus för val av material. Vi har en egen teknik- och energienhet som jobbar med inomhusklimat och att spara energi.

- *öka andelen förnyelsebar eller återvunnen energi*

Vindkraft

Stångåstaden äger vindkraft i ett gemensamt bolag, Bixia Gryningsvind, tillsammans med Örebrobostäder och Tekniska Verken. Ytterligare investeringar har gjorts i början av 2023. Vår andel i bolaget uppgår till 40 procent. Bixia Gryningsvind producerar totalt ca 68 Gwh under ett normalår. Stångåstadens andel av produktionen uppgår ett normalår till ca 27 Gwh. Stångåstaden förbrukar ca 24 Gwh per år vilket innebär att 100 % av vår totala elanvändning täcks indirekt av vindkraftsproduktionen i Gryningsvind.

Solenergi

Vi har en strategi för solel och har i dagsläget solcellsanläggningar som producerar ca 1,2 Gwh. Flera nya anläggningar har installerats under 2023. Nuvarande produktion motsvarar ca 6% av all fastighetsel i koncernen.

- *bidra till CO2-neutralt Linköping. Att arbeta med hållbar mobilitet, ökad egen produktion av förnybar energi och att bygga koldioxidneutralt är delar i detta*

Vårt stora bidrag i klimatarbetet är energibesparingsprojektet 25/25 där vi ska spara 25 procent köpt energi till år 2025. Så här långt har vi sparat ca 21,9%. Som vi beskrev ovan är Stångåstaden stora delägare i förnyelsebar energi i form av vindkraft. Vår andel står från och med 2023 för 100% av Stångåstadens totala användning av fastighetsel.

Vi är mycket nogga med materialval i nyproduktion och ombyggnader och vi ställer höga krav i upphandlingar, även när det gäller transporter. Ett spännande steg är entreprenaden i Ebbepark där vi testat att ställa krav på våra entreprenörer att använda HVO som bränsle. Under 2023 har vi fortsatt utöka möjligheter till laddning av fordon. Vi bygger laddöar i flera av våra stadsdelar. Vi har även individuella laddlösningar för våra kunder där vi kan genomföra åtgärderna till rimlig kostnad. Satsningen på utökade laddmöjligheter kommer att fortsätta under 2024.

- *vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå*

Stångåstaden är aktiva inom Sveriges Allmännyttan och innehar ordförandeposten i VD-rådet för byggherrefrågor. Det ger möjlighet att både driva sakfrågor och skapa opinion kring förutsättningar för byggande. Vi deltar normalt i Almedalen och är aktiva i många olika seminarier. Vi efterfrågas och deltar i många olika arrangemang, bland annat kring krishantering, bostadsbyggande, social hållbarhet, värdegrundsarbete och employer branding. Vi driver ett proaktivt mediaarbete både på lokal och nationell nivå.

- *Verka för att utveckla attraktiva studentmiljöer och studentbostäder med rimliga hyresnivåer.*

Vi har mycket nöjda studentkunder och en övervägande del av beståndet har mycket konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Att bygga nya, billiga studentbostäder med dagens byggkostnadsutveckling är en utmaning. Lösningen har varit att i nyproduktion arbeta med effektiva planlösningar och smart förvaring samt industriellt byggande med investeringsstöd. På så sätt har månadshyran kunnat hållas nere. Stångåstadens dotterbolag Studentbostäder har handlat upp byggnation av ytterligare 187 nya studentbostäder vid Flamman under året som gått.

- *i syfte att motverka och begränsa användandet av oseriösa aktörer inom byggbranschen ska bolaget begränsa användningen av entreprenadkedjor i byggprojekten. Huvudentreprenören ska fullgöra kontroll av att underentreprenören erlägger skatt.*

Stångåstaden upphandlar i regel en huvudentreprenör för större entreprenader. Vid upphandling kontrolleras huvudentreprenör mot Skatteverket. I Stångåstadens upphandlingar har det från och med 2019 inarbetats nya krav på att huvudentreprenören max får anlita underentreprenörer i två led. Om särskilda skäl föreligger att anlita underentreprenör i fler led så skall detta prövas och skriftlig tillåtelse inhämtas från Stångåstaden. Stångåstaden ställer krav på att huvudentreprenör fullgjort sina skyldigheter mot stat och kommun och att de garanterar att deras underentreprenörer i alla led uppfyller samma krav.

Vidare ställs krav på att huvudentreprenören använder UE 2021 i alla led som reglerar avtalsvillkor för underentreprenörer och bemanningsföretag. I Stångåstadens upphandlingar har det även inarbetats nya krav på att Huvudentreprenören skall säkerställa att arbetstagarna i alla led får lön om inte det fullgjorts i underliggande led samt att underentreprenörer i alla led betalar in skatt.

Stångåstaden ställer i upphandlingen krav på att Entreprenören vid var tid ska ha en uppdaterad förteckning som utvisar komplett underentreprenörs-

organisation i samtliga led innehållande en mängd uppgifter. Om Huvudentreprenören är försenad med redovisningen utgår vite.

Både förhandskontroller och kontroller under byggskedet genomförs löpande. Arbetsplatskontroller genomförs oannonserat minst en gång per år för varje projekt. Kontrollerna genomförs företrädesvis av externa kontrollanter.

Vi arbetar förebyggande på nationell nivå tillsammans med Sveriges Allmännytta för att säkerställa justa villkor på byggarbetsplatser. Ett arbete pågår även på lokal nivå tillsammans med övriga kommunala bolag, flera myndigheter, Byggföretagen och ett antal stora entreprenadföretag för att samverka kring frågan.



- *Kommunfullmäktiges mål enligt punkt 3.3 i Särskilt ägardirektiv*

Stångåstaden har en väldigt bred verksamhet där grundsyftet med allt vi gör är att bidra till att Linköping blir en bättre stad att bo i och driva näringsverksamhet i. Vårt basuppdrag innebär att vi tar hand om över 30 000 Linköpingsbors hem varje dag. Förutom att vi tar hand om och utvecklar våra bostäder och bostadsområden så investerar vi i nybyggnation, ombyggnation och underhåll och bidrar till både bostadsförsörjningen i kommunen och till positiva effekter på arbetsmarknaden. Stångåstaden bedriver också ett brett och omfattande hållbarhetsarbete inom både miljö/klimatpåverkan och social hållbarhet. Vårt stora bidrag till Kommunfullmäktiges övergripande mål är alltså att uppfylla det breda uppdrag vi fått från ägaren och som till stor del beskrivs under punkt 3 - Efterlevnad av ägardirektiv – ovan.

4. Riskhantering

I alla organisationer finns en risk för att oönskade situationer ska inträffa. Om risken realiseras, påverkas organisationens möjligheter att nå sina mål. Intern kontroll handlar därför även om att kartlägga och analysera befintliga risker samt vidta åtgärder för att minimera dessa.

Med närståendetransaktioner menar vi risken att vi bryter mot statsstödsregler och Allbolagen, olovliga värdeöverföringar, skatterisker och risken att det uppstår oegentligheter såsom bedrägliga beteenden.

Enligt **Allbolagen** ska de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen och att vi inte ska få några särskilda fördelar som gynnar de kommunägda bostadsbolagen ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Läs mer under punkt 2, Efterlevnad av de kommunala befogenheterna.

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska 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.

Stångåstaden anser att hela verksamheten genomsyras av affärsmässighet, vilket krävs för att uppfylla Allbolagen. Bland annat bygger eller renoverar vi inte om projektet inte går ihop ekonomiskt.

Vi har marknadsmässiga avkastningskrav och följer därmed **Statsstödsreglerna**. Stångåstaden har inte heller fått ekonomiskt stöd av ägaren för hålla nere hyrorna på ett sätt som snedvrider konkurrensen gentemot de privata fastighetsföretagen.

Stångåstaden följer även reglerna kring **värdeöverföringar** som finns i Allbolagen.

En risk- och väsentlighetsanalys genomförs vartannat år som en del av omvärldsanalysen i strategi- och affärsplaneringsprocessen. Månatliga kontrollaktiviteter som ska tas upp i den interna kontrollplanen tas fram under affärsplaneringen. Många av dessa kontrollaktiviteter har till syfte att förhindra oegentligheter där vi arbetar brett inom hela bolaget för att förhindra uppkomst av **bedrägligt beteende och oegentligheter**. När det gäller uthyrningsprocessen kontrollerar vi löpande att fördelning av bostäder och andrahandsuthyrning går rätt till.

Stångåstaden har under året ökat insatserna för att motverka och förhindra olovlig andrahandsuthyrning. Från och med 2019 har reglerna för andrahandsuthyrning skärpts och det innebär att den som hyrt ut olovligt utan

förvarning kan bli av med sitt kontrakt. Det ger oss större möjligheter att snabbt få tillbaka en olovligt uthyrd lägenhet till vår kö.

Inom inköps- och ekonomiprocessen har vi en attestinstruktion som följs upp vid revision och innebär fyra ögonprincipen. Vi arbetar löpande med fakturakontroll och att beställning och leverans överensstämmer med fakturan. Stickprovskontroller görs i fakturasystemet varje månad.

För merparten av våra ram- och skötselavtal genomförs avtalsrevisioner under avtalsperioden där övergripande villkor inklusive hållbarhetskrav följs upp. Avvikelse dokumenteras och följs sedan upp. Även löpande kvalitetskontroller genomförs. Kontroll av leverantörer görs i upphandlingsprocessen, då bland annat skattebetalningar kontrolleras. Vi ställer även krav på att leverantörerna ska intyga att våra avtalskrav kommer att uppfyllas.

Vid rekrytering görs en kravanalys, en kravprofil och senare under processen intervju, referenstagning och personlighetstester. Behörighet att skriva under anställningskontraktet är reglerat. HR utför kontroll av tim- och visstidsanställdas arbetstider i förhållande till LAS tidsgränser och informerar berörda chefer vid behov.

Särskilda riskanalyser kring informationssäkerhet har genomförts under 2023. Det syftar till att stärka säkerheten kring dokumenthantering, interna säkerhetsfrågor och inte minst IT-säkerhet. Ett genomfört dataintrång kan göra väsentlig skada som tar både tid och stora resurser i anspråk att reparera. Vi har genomfört omfattande insatser i våra systemmiljöer de senaste åren för att öka säkerheten. Dessutom har vi rekryterat ny kompetens inom området och utbildar löpande alla medarbetare kring IT-säkerhet för att öka medvetenheten.

Inga stora avvikelser har framkommit vid internkontrollerna under 2023.

5. Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Sammanfattningsvis anser Stångåstaden att uppdraget är uppfyllt.