

Kommunstyrelsen

2024-03-19

§ 49 AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget, bokslut samt bolagsstyrningsrapport för 2023

Dnr KS 2024-41

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstadens verksamhet under 2023 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ärende

Kommunstyrelsen samlar i sin uppsiktsplikt in redovisningar från bolagen om hur de uppfyllt sina uppdrag. AB Stångåstaden har i bilaga redovisat hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och uppdraget under 2023. I bilaga finns även AB Stångåstadens Bolagsstyrningsrapport för 2023. AB Stångåstaden anser att uppdraget är uppfyllt.

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

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2024-03-19

Stångåstaden har ett starkt resultat för 2023 trots att året präglats av kraftiga pris och ränteuppgångar. Resultatet före skatt uppgår till 258 miljoner kronor inklusive realiserade vinster från fastighetsförsäljningar. En affär har genomförts under året för Brf etapp III i Ebbepark. Likviden från affären har använts för att sänka bolagets låneskuld. Exklusive reavinster och andra poster av engångskaraktär uppgår resultatet till 228 miljoner kronor (216).

Bolagets synliga soliditet uppgår till 55,8 procent (58,5). Den justerade soliditeten som tar hänsyn till bolagets övervärden i fastigheter uppgick till 84 procent (86,3).

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 30 608 miljoner kronor.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 1 136 miljoner kronor. Av investeringarna i koncernen avsåg 623 miljoner nyproduktion. Under året blev 291 hyresrätter inflyttningsklara samt 62 bostadsrätter. Under det gångna året genomfördes omfattande renoveringar av totalt 198 lägenheter och det satsades totalt 353 miljoner kronor på underhåll.

Det pågår byggnationer av 846 bostäder runt om i staden. Det pågår även arbete för att skapa nya bostäder i exempelvis källare och på vindar. Bolaget har en mycket hög byggtakt och de gör sitt yttersta för alla hålla produktionen igång även fast det finns en del utmaningar i framtiden.

Inflationen påverkar bolaget kraftigt med stigande kostnader som påverkar både drift, underhåll och investeringar. Genom en stor fastighetsförsäljning 2021 som bidrog till att sänka belåningsgraden kraftigt har det skapats bättre förutsättningar för framtiden med tanke på ränteläget. Man jobbar aktivt med att hitta besparingar och effektiviseringar för att kunna fortsätta underhålla fastigheterna och erbjuda kunder en god service även i framtiden trots att utgångsläget med inflationen är tuffare än på många år.

Det finns ett nytt nationellt system för att förhandla hyror som sjuöskades till förhandlingarna om 2023 års hyror. I detta system sammanfogas fem parametrar och där ingår bland annat kostnadsutveckling för nuvarande år och två år tillbaka. Det bidrar till en utjämnande och mildrande effekt för hyresgästerna med tanke på den kraftiga kostnadsutvecklingen 2022.

Stångåstaden jobbar långsiktigt med att minska energianvändningen och i programmet 25/25 som innebär att minska mängden köpt energi per kvadratmeter. Programmet startade 2012 och målet är att minska 25 procent köpt energi till år 2025. Bolaget följer kurvan så här långt, totalt har bolaget sparat 21,9 procent sedan start och för 2023 låg energisparandet på 1,3 procent.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2024-03-19

Resultatet per enskilt år påverkas av temperatur och normalkorrigeringar. Bolaget ser inga hinder att uppnå målet om 2 procent energisparande per år då man gjort många insatser under 2023 som kommer ge resultat nästkommande år. Bolaget har exempelvis infört AI-styrning på flera stora undercentraler, utbyggnation av solceller samt utrullning av IMD.

Bolaget driver ett omfattande miljöarbete och de har varit certifierande (ISO 14001:2004) i snart 20 år. I bolagets affärsplan har de tydligt markerat att de vill bygga innovativt och testa nya lösningar.

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

Stångåstaden har en mycket varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, prisklasser och lägen. De erbjuder även möjlighet för hyresgäster att omvandla bostäderna till bostadsrätter eller andelslägenheter enligt ett ramverk. Bolaget erbjuder även en hyrköpsmodell i Ekängen där hyresgästerna får option att köpa radhuset de hyr till ett förvägt pris.

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 bolaget även hanteringen av bostäder för nyanlända.

Stadsdelsutvecklingsarbetet bedrivs i alla Stångåstadens områden hela tiden. Extra insatser pågår i Skäggetorp, Ryd och Berga. Samverkan sker med kommunen och andra aktörer i stadsdelarna. Bolaget har en särskild avdelning för trygghet och säkerhet som arbetar för alla bostadsområden. De genomför till exempel trygghetsvandringar, arbetar med grannsamverkan och aktiviteter för äldre för att minska ensamhet. Insatser görs även för att skapa sysselsättning tex via sociala krav i upphandlingar och kompetensförsörjningsprojektet Linkstep som har fått 250 personer i sysselsättningen sedan projektet startade 2019. AB Stångåstaden erbjuder även sommarjobb hos bolaget och deras entreprenörer.

Bolaget har som mål att vara en attraktiv arbetsplats samt ha nöjda kunder. I årets mätningar visade resultat på över 80 procent, målen är därmed uppfyllda.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2024-03-19

Under hösten 2023 har bolaget tagit fram en ny affärsplan. Ett stort fokus har lagts och kommer läggas på att hantera den kostnadskris som fortfarande råder och som påverkar både drift, underhåll och investeringar. Bolaget kommer bibehålla den höga ambitionen avseende service, trygghet, minskad klimatpåverkan och underhåll i befintligt bestånd.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2023 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, vilket är Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – AB Stångåstaden – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2023,
2024-03-06

Bilaga 1 – AB Stångåstaden, Bokslut 2023

Bilaga 2 – AB Stångåstaden, Måluppfyllelse 2023

Bilaga 3 – AB Stångåstaden, Bolagsstyrningsrapport 2023

Bilaga 4 - Revisionens granskningsrapport

Beslutet skickas till:
Finanschef Sofie Moosberg
Linköpings Stadshus AB
AB Stångåstaden

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--