

Kommunledningsförvaltningen
Sofie Moosberg

2025-03-03

Dnr KS 2025-29

Kommunstyrelsen

AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget, bokslut samt bolagsstyrningsrapport för 2024

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstaden:s verksamhet under 2024 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 2024. I bilaga finns även AB Stångåstadens Bolagsstyrningsrapport för 2024. AB Stångåstaden anser att uppdraget är uppfyllt.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2024	2023	2022
Soliditet procent	> 30	53,0	55,8	58,5
Soliditet med hänsyn till MV	> 45	83,0	84,0	86,3
Resultat efter finansiella poster, Mkr	> 180–220	238*	228*	216*
Energibesparing, normalårskorrigerad%	> 2	2,2	1,3	3,5
NöjdKundIndex	> 80	85,1	85,5	85,4
NöjdMedarbetarIndex	> 80	88	88	90

* Exklusive reavinster och andra poster av engångskaraktär

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Stångåstaden arbetar aktivt med att få fram fler bostäder och har för närvarande 932 nya bostäder i produktion. Projekten är belägna på Folkungavallen, Djurgårdsgatan, Gottfridsberg (Flamman), Ebbepark och i den nya stadsdelen Djurgården.

Hållbarhetsfrågor är högt prioriterade med fokus på stadsdelsutvecklingsarbete för ökad trygghet och trivsel. Bolaget lägger också ner mycket resurser på minskat klimatavtryck, exempelvis via lägre energianvändning, minskad klimatpåverkan vid byggnation, återbruk och utbyggd produktion av förnyelsebar energi. Stångåstadens stora uppgift är att ta hand om 33 000 hyresgästers hem varje dag. Mycket kraft läggs därför också på service och underhåll i befintligt bestånd.

Målområde samhälle: Bolaget arbetar aktivt med trygghetsskapande åtgärder, deltar i utvecklingsprojekt för trygghetsteknologier samt motverkar välfärdsbrott och olovlig andrahandsuthyrning. De bedriver stadsdelsutvecklingsarbete och har trygghetsvärdar i utsatta områden. Stångåstaden arbetar även med att skapa sysselsättning genom sociala krav i upphandlingar och projekt som Linkstep. För att motverka boendesegregation har nya uthyrningsregler införts i Berga, Ryd och Skäggetorp. Möjligheten till ombildning av hyresrätter erbjuds i utsatta stadsdelar. Föreningssamarbeten prioriteras för att skapa mervärde för hyresgäster och stärka bolagets varumärke.

Målområde medborgare: Bolaget arbetar med att erbjuda seniorboenden och har en hyrköpsmodell för radhus. De samarbetar med kommunen för att tillhandahålla bostäder till personer som har svårt att få en bostad på marknaden. Stångåstaden uppfyller kraven för obligatorisk ventilationskontroll, energikartläggning och arbetar med att minska radon. De bygger nya studentbostäder och försöker minimera påverkan på omgivningen vid byggprojekt. Stångåstaden har en omfattande samverkan med civilsamhället och en tät dialog med Linköpingsbor. De genomför insatser för att stärka sysselsättningen i Linköping genom exempelvis projektet Linkstep och samarbete med kommunen kring 500-satsningen. Projektet "Unga bygger för unga" skapar bostäder för unga och ger gymnasieelever praktisk erfarenhet.

Målområde ekonomi: Stångåstaden har ett starkt resultat och arbetar med en långsiktig modell för att simulera och prognostisera bolagets resultat och har en god motståndskraft mot ökade kostnader och vakansrisker. Bolaget utnyttjar olika typer av stöd för att tillföra värde till verksamheten.

Målområde verksamhet: Bolaget arbetar aktivt för sund konkurrens och justa villkor i entreprenader och följer upp detta löpande. De samarbetar med andra fastighetsbolag och branschorganisationer för att främja sund konkurrens och bra villkor på arbetsplatser. Stångåstaden är en aktiv röst i fastighetsbranschen och deltar i olika seminarier och evenemang.

Målområde medarbetare: Stångåstaden strävar efter en medarbetarkultur som bygger på utveckling, delaktighet och att skapa värde för kunderna. De upprätthåller ett högt medarbetarengagemang genom tydliga mål, uppföljning och feedback och bedriver ett aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete. Stångåstaden arbetar långsiktigt med kompetensförsörjning och strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Stångåstaden har under många år varit rankade som en av landets bästa arbetsplatser i den stora undersökning och benchmark som görs av Great Place To Work.

Bolaget redovisar ett starkt resultat för 2024, trots utmaningar inom fastighetsbranschen. Resultatet före skatt uppgår till 241 mkr (238 mkr exklusive reavinster). Bolaget överträffar ägardirektivets krav på soliditet. Den synliga soliditeten uppgår till 53,0 % och den justerade soliditeten till 83,0 %.

Bolaget arbetar långsiktigt med att minska energianvändningen genom programmet 25/25 och har uppnått en energibesparing på 2,2 % under 2024, vilket innebär en total besparing på 23,6 % sedan starten. Bolaget uppfyller även målen för Nöjda Kunder (NKI) och Nöjda Medarbetare (NMI).

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2024 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.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – AB Stångåstaden – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2024, 2025-03-03

Bilaga 1 – AB Stångåstaden, Bokslut 2024

Bilaga 2 - AB Stångåstaden, Måluppfyllelse 2024

Bilaga 3 - AB Stångåstaden, Bolagsstyrningsrapport 2024

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställer gemensamt ägardirektiv och särskilda ägardirektiv för de kommunala bolagen. Ägardirektiven innehåller bland annat Uppdrag samt långsiktiga avkastnings- och soliditetskrav. I gemensamt ägardirektiv anges särskilt att helägt bolag ska ta fram egna styrdokument inom områdena intern kontroll, ekonomi-, social hållbarhet- säkerhet-, miljö-, och personalområdet där kommunens styrdokument är vägledande. Bolagen ska driva sin verksamhet enligt aktiebolagslagen och inom bolagsordningens ram samt med beaktande av ägardirektiven.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

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