

Ärende 6
AB Stångåstaden styrelsemöte
2021-03-01



Måluppfyllelse 2020

AB Stångåstaden

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01



Innehåll

Uppfyllelse av uppdrag	3
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

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

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.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

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.

- 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

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

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	2020	2019	2018
Soliditet procent	> 30	39,9	41,5	43,5
Soliditet med hänsyn till MV	> 45	79,2	79,0	79,2
Resultat efter finansiella poster, Mkr	> 180–220	249*	206**	204
Energibesparing, normalårskorrigerad, procent (Nytt)	> 2 procent	1,8	1,1	2,4
NöjdKundIndex (Nytt)	> 80	85,5	85,1	84,3
NöjdMedarbetarIndex (Nytt)	> 80	90	91	90

* Resultat inkluderar försäkringsersättning på 37 mkr. Resultat exkluderat ersättningen är 212 mkr.

** Justerat för återtagna nedskrivningar och reavinsten är resultatet 206** mkr. Detta exkluderat ger resultat 228 Mkr.

Kravet i ägardirektivet på synlig soliditet ska överstiga 30 procent. Per 31/12 2020 uppgår den synliga soliditeten till 39,9 procent. Vad gäller soliditet med hänsyn till marknadsvärdering krävs minst 45 procent i ägardirektivet. Utfallet 31/12 2020 uppgår till 79,2 procent. Målet uppfylls alltså med god marginal.

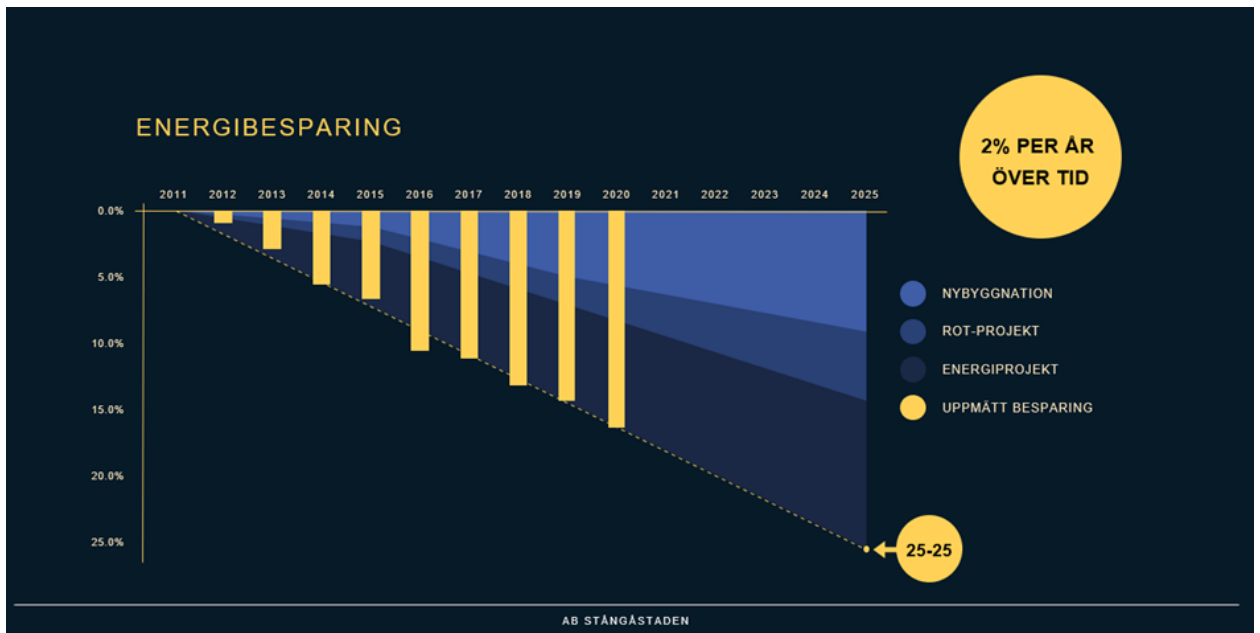
Ägarens krav om resultat efter finansnetto uppgår till 180–220 Mkr/år. Stångåstadens resultat efter finansnetto uppgår till 249 mkr i bokslutet 2020-12-31. Då ingår försäkringsersättningar netto för skadorna i samband med

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

explosionen på Ådalagatan och branden i Skäggetorp med ca 37 mkr. Rensat för dessa engångsposter uppgår resultatet till ca 212 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 för att minska mängden köpt energi per kvadratmeter, i form av el, värme och fjärrkyla, med 25 procent.



De uppnådda resultaten så här långt följer kurvan mot det långsiktiga målet om 25 procent besparing. Vi behöver spara ca 2 procent per år. För att följa kurvan ovan är målet för 2020 en ackumulerad besparing om 16,1 procent. Vi har sparat 16,2 procent fram till 31/12 2020 så vi följer planen väl. Vi arbetar systematiskt med energibesparing och kommer fortsätta satsa på att investera i förbättringar, driftoptimera 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 2020. Det är näst högsta värde någonsin och högst av alla stora bostadsbolag i landet. 11 februari 2021 fick vi för 11:e gången ta emot Kundkristallen för att ha Sveriges nöjdaste kunder (i kategorin bostäder > 11 000 bostäder).

NMI, mättes hösten 2020 och uppgick till 90. Båda målet är uppfyllda.



Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

Hur vi har uppfyllt uppdraget enligt Stångåstadens särskilda ägardirektiv

- Verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och 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 är otroligt brett och verksamheten omfattar mycket mer idag än för några decennier sedan, t ex inom hållbarhetsområdet.

En stor omorganisation genomförs under våren 2020 för att stärka bolaget ytterligare. Vi gör förändringar kring boende (förvaltning), ombyggnation och underhåll samt skapar mer resurser för affärsutveckling, innovation och digitalisering.

- 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 omfattande nyproduktionsfas. Vid årsskiftet pågick produktion av ca 750 nya bostäder. Vi bygger även om och underhåller våra fastigheter löpande. 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. Det kan till exempel vara försäljningar, markförvärv, förvärv av projekt eller byten. Inga större fastighetsaffärer har genomförts under 2020.

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

Vi arbetar med att få fram mer detaljplanelagd mark där bolaget kan bygga projekt som passar för investeringsstödet. Studentbostäder färdigställde ett nyproduktionsprojekt under december 2020 med 85 yteffektiva små studentettor med statligt investeringsstöd. Hyresnivån kunde med hjälp av stödet reduceras med ca 750 kr per månad och lägenhet. Investeringsstödet är anpassat för smålägenheter och är inte möjligt att använda i alla projekt. Stödet innebär att Fastighetsägaren förbinder sig att använda en normhyra om max 1 450 kr/m². Stångåstaden planerar att bygga ett nytt Kombohus i trä med 57 lägenheter i Skäggetorp för att ersätta byggnaden som brandskadades sommaren 2020. Även här planerar vi att ansöka om investeringsstöd.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

- Ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

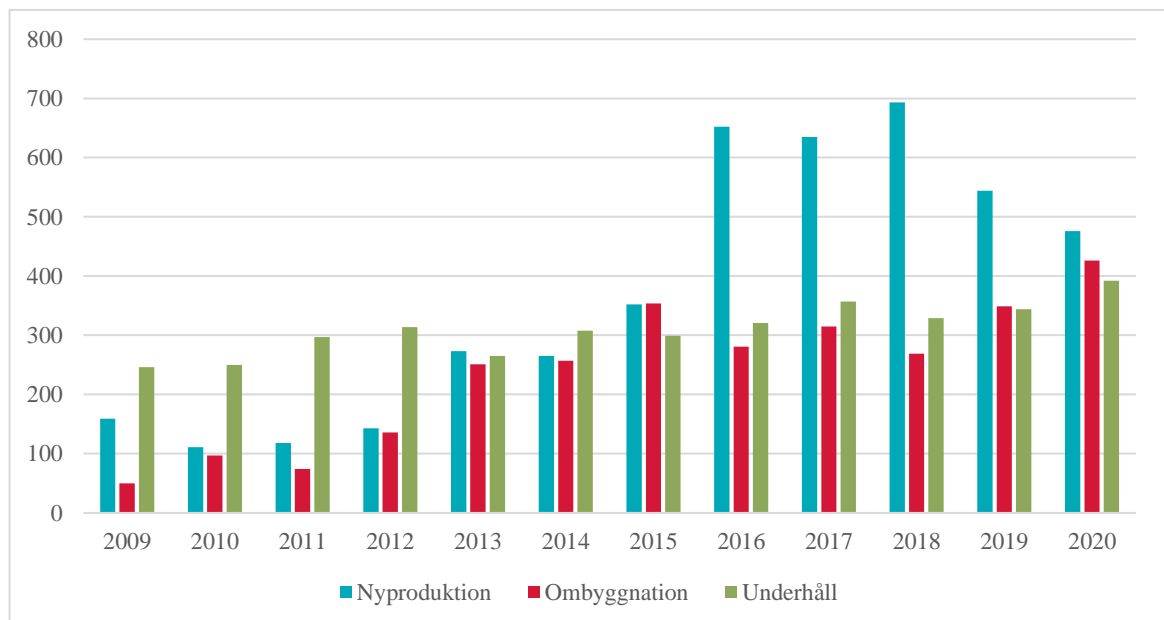
Stångåstaden uppfyller kravet. Bolaget har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott. Vi har även en rating AA- enligt S&P som är högst av alla bostadsbolag i landet.

- 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. Just nu är ca 750 nya bostäder under uppförande. Värt att notera ur ett historiskt perspektiv är att bolaget de senaste åren har byggt väldigt mycket.

Nerlagda kostnader i våra fastigheter

(Mkr)



- Hålla en hög byggtakt över tid, byggandet ska också vara konjunkturanpassat med större insatser vid lågkonjunktur.

Vi jobbar intensivt med frågan kring en hög och jämn byggtakt och vi samverka givetvis med MoS. Stångåstaden behöver få fram planlagd mark i jämn takt för att kunna uppfylla kravet. Idag drivs planarbete för ca 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 2020 blev 234 bostäder inflyttningsklara och vid årets slut pågår byggnation av ca 750 nya bostäder.

Ärende 6

AB Stångåstaden styrelsemöte
2021-03-01

- Minska bolagets dominerande ställning på marknaden genom försäljning och omvandling av hyresrätter till bostadsrätter, särskilt i utsatta områden. Det innebär att det i kvarter med dominans av hyreslägenheter ska finnas möjlighet för hyresgäster, främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden, 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 rejält på senare år. Idag får en fastighetsägare i de flesta fall mer betalt genom att sälja en fastighet som hyresrätt. Detta 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.

Stångåstaden arbetar med att tillse att det finns en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer i våra områden. I kvarteret Lugnet i Ebbepark kommer vi uppföra både hyresrätter och bostadsrätter. Under 2020 startade vi försäljningen av den första etappen av tre bostadsrättsföreningar med 55 bostadsrätter.

- Vara en ledande aktör i strategiska fastighetsprojekt och genom egna satsningar i nära samarbete med forskning och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning samt energieffektivisering.

Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt på gång, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Vi har ett flertal samarbeten med LiU 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 15 år.

- Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurs-effektivisering 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. Det är beslutat att vi alltid ska certifiera där 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.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

Stångåstadens vision är att ligga ett steg före och vara med och driva branschutveckling. I Stångåstadens affärsplan har vi tydligt markerat att vi vill bygga innovativt och testa nya lösningar. De senaste åren har vi till exempel byggt Plusenergihus, Drömlägenheten och Vallavåning i Vallastaden. Planering pågår för att testa ny teknik och nya lösningar i Ebbepark. Vi arbetar även med nya energilösningar, har ett stort antal solcells-anläggningar och jobbar strukturerat med innovation och innovationsprocesser för att få fram nya idéer. Under 2020 genomfördes en större organisationsförändring som bland annat syftade till att öka takten ytterligare kring affärsutveckling och innovation.

- **Aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd, framförallt i Gamla Linköping, Fritidsområdet Valla och Lambohofs Säteri, samt miljöer inom bolagets fastighetsbestånd. Dessa ska präglas av stort ansvar för tradition och kulturhistoria.**

Stångåstaden förvaltar och utvecklar löpande verksamheten i Kulturfastigheter i Linköping. Under 2020 har Kulturfastigheter fortsatt att satsa på underhåll av olika slag i Friluftsmuseet Gamla Linköping och det anrika Wårdshuset har rustats upp och en ny krögare är på plats.

Kulturfastigheter har tagit över ägandet av Backaberg och har under året varsamt renoverat byggnaderna från 1800-talet, som nu hyrs ut till Samordningsförbundet Centrala Östergötland.

- **Genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyres-bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga kommunens bostadsförsörjning.**

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 Lingham, Lambohov, Berga och Harvestad för uthyrning. Det pågår också produktion av ytterligare 38 nya radhus i Ekängen. 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 att ett erbjudande för ombildning tagit fram under 2020 med fokus på socioekonomiskt utsatta bostadsområden.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

- 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.

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

- Arbeta aktivt 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 noga med materialval i förvaltning, ombyggnad och nybyggnad och använder databasen Sunda Hus för val av material. Vi har en egen teknik- och energigrupp som jobbar med inomhus-klimat och att spara energi.

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

Stadsdelsutvecklingsarbete bedrivs i alla Stångåstadens område hela tiden. Extra insatser pågår i Skäggetorp med ny förvaltningsmodell, där vi öppnat ett lokalt kontor och anställt boende som medverkar i skötselarbete. Liknande insatser pågår även i Ryd och Berga. Vi har bildat en trygghetsgrupp som tar fram trygghetsplaner för alla bostadsområden. Trygghetsgruppen genomför även trygghetsvandringar, arbetar med grannsamverkan, aktiviteter för äldre för att motverka ensamhet och öka trivsel och trygghet i våra konceptboenden för seniorer

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 100 personer i sysselsättning bara via Linkstep. Vi erbjuder även ungdomar sommarjobb hos Stångåstaden samt hos våra entreprenörer. Vi ställer sociala krav i upphandlingar, vi har till exempel ställt krav på att entreprenörer ska anställa personer som står långt från arbetsmarknaden.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

- **Öka andelen förnyelsebar eller återvunnen energi.**

Vindkraft

Stångåstaden äger vindkraft i ett gemensamt bolag, Bixia Gryningsvind, tillsammans med Örebrobostäder och Tekniska Verken. Vår andel i bolaget uppgår till 40 procent. Bixia Grynings-vind producerar totalt ca 45 Gwh per år. I bolagets affärsplan finns planer på investeringar till en produktionsvolym upp till 100 Gwh. Stångåstadens del var 18,1 GWh, vilket är 69procent av vår totala elanvändning. Diskussion pågår med övriga delägare om ytterligare investeringar.

Solenergi

Vi har en strategi för solel och har i dagsläget tolv solcellsanläggningar som producerar ca 200 000 kWh.

- **Bidra till CO2-neutralt Linköping. En del av detta är att vi ska arbeta med hållbar mobilitet, öka egen produktion av förnybar energi och att bygga koldioxidneutralt.**

Vårt stora bidrag i klimatarbetet är energibesparingsprojektet 25/25 där vi ska spara 25 procent köpt energi till år 2025. Som vi beskrev ovan är Stångåstaden stora delägare i förnyelsebar energi i form av vindkraft. Vår andel står för drygt 69 procent av Stångåstadens totala användning av fastighetsel.

Vi är mycket noga 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 testar att ställa krav på våra entreprenörer att använda HVO som bränsle.

- **Vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.**

Stångåstaden är aktiva inom Sveriges Allmännyttas och innehar ordförandeposten i VD-rådet för byggherrefrågor. Vi deltar normalt i Almedalen och är aktiva i många olika seminarier. Under 2020 ställdes Almedalen in men vi deltog till exempel i stället i ett stort digitalt seminarium arrangerat av Expressen tillsammans med Botkyrkabyggen kring stadsdelsutveckling och trygghet. Vi efterfrågas och deltar i många olika arrangemang, bland annat kring krishantering, bostadsbyggande, social hållbarhet, värdegrundsarbete och employer branding. Vi driver proaktivt mediaarbete både på lokal och nationell nivå.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

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

Vi har mycket nöjda studentkunder. I den senaste mätningen våren 2020 betygsatte studenterna Studentbostäder till 4,16 på en femgradig skala. 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 har kunnat hållas nere. Läs mer under stycket om Statligt investeringsstöd där vi byggt 85 studentettor med statligt investeringsstöd och hyresnivån reduceras med ca 750 kr per månad och lägenhet.

- Motverka och begränsa användandet av oseriösa aktörer inom byggbranschen, och begränsa användningen av entreprenadkedjor i byggprojekten. Huvudentreprenören ska kontrollera 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 2015 i alla led som reglerar avtalsvillkor för underentreprenörer och bemanningsföretag. I Stångåstadens upphandlingar har det från och med 2019 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 underentreprenörsorganisation i samtliga led innehållande en mängd uppgifter. Om Huvudentreprenören är försenad med redovisningen utgår vite.

Ärende 6

AB Stångåstadens styrelsemöte
2021-03-01

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 kontroll-aktiviteter 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 andrahands-uthyrning går rätt till.

Ärende 6

AB Stångåstaden styrelsemöte
2021-03-01

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 ögon-principen. 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 en avtalsrevision under avtals-perioden där övergripande villkor följs upp. Avvikelser 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 anställnings-kontraktet är reglerat. HR utför kontroll av tim- och visstidsanställdas arbetstider i förhållande till LAS tidsgränser och informerar berörda chefer vid behov.

En viktig aktivitet och kontroll, som de senaste åren fått allt större betydelse och fokus, är kontroll och övervakning av våra IT-system. Ett genomfört dataintrång kan göra väsentlig skada som tar både tid och stora resurser i anspråk att reparera. Vi har en specifik mjukvara som övervakar alla intrångsförsök och informationen som finns på hemsidan är den enda företagsinformation som exponeras utåt. Övrig information säkras via brandväggar. Övervakningsprogrammet går dagligen igenom loggfiler och varje månad tas en rapport med statistik över intrångsförsök fram. En avvikelse noterades 2020. Den handlade om en avvikelse kring administrativa rutiner kring hantering av Gröna obligationer/Gröna investeringar. Avvikelsen är åtgärdad.

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Sammanfattningsvis anser Stångåstaden att uppdraget är uppfyllt.