

Uppgifter till bokslut 2020

AB STÅNGÅSTADEN (PUBL)

Uppgifter nedan skickas senast den 12 februari 2021 till Marcus Wahlström,
Marcus.Wahlstrom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018	Budget 2020	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	1 635	1 522	1 452	1 559	+76
Balansomslutning, mnkr	10 613	9 869	9 148	10 580	+33
Justerat eget kapital, mnkr	4 235	4 099	3 975	4 206	+29
Resultat efter finansiella poster, mnkr	249	228	204	195	+54
Årets resultat av justerat eget kapital, %	6,0	5,6	5,1	5,1	+0,9
Soliditet, %	39,9	41,5	43,5	39,7	+0,2
Nettoinvesteringar, mnkr	902	893	962	1 000	-98
Antal anställda	187	185	183	190	-3

Resultatet på 249 mnkr innehåller försäkringsersättningar netto för skadorna i samband med explosionen på Ådalagatan och branden i Skäggetorp med ca 37 mkr. Resultatet exkluderad denna ersättning är 212 mnkr.

2. Investeringar

Under året har vi nyproducerat 222 lägenheter i koncernen. I början av året slutförde vi etapp II i kvarteret Norrskenet i Vasastaden med 56 lägenheter som blev klara för inflyttning. Byggnaden är miljöcertifierad – Miljöbyggnad Silver. Det centrala läget - Eddan, i korsningen Drottninggatan-Djurgårdsgatan, färdigställdes 166 av de totalt 231 nya hyresrätterna samt flera lokaler och ett stort antal garageplatser. Dessutom har vi i ombyggnation tillskapat 12 nya lägenheter. Detta ger att vi totalt har färdigställt 234 nya lägenheter under 2020.

Vid utgången av 2020 är cirka 750 bostäder under uppförande. Sista etappen i kvarteret Eddan-Emblan med 65 bostäderna kommer färdigställas under första halvåret 2021. I dotterbolaget Studentbostäder färdigställdes 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. Det var inflyttning i samband med skolstart under januari 2021.

Nyproduktion av etapp III av Norrskenet i Vasastaden påbörjades under hösten 2020 där det byggs 85 bostäder och 650 kvm lokaler. I Ebbepark Lugnet pågår byggnationen av 354 bostäder. Området är uppdelat i tre olika kvarter som ska färdigställas etappvis med olika färdigställande- och inflyttningstider. Av de 354 lägenheterna planeras för att ungefär hälften ska vara bostadsrätter. I Ekängen byggs 38 radhus så kallade Kombohus med inflyttning under hösten 2021.

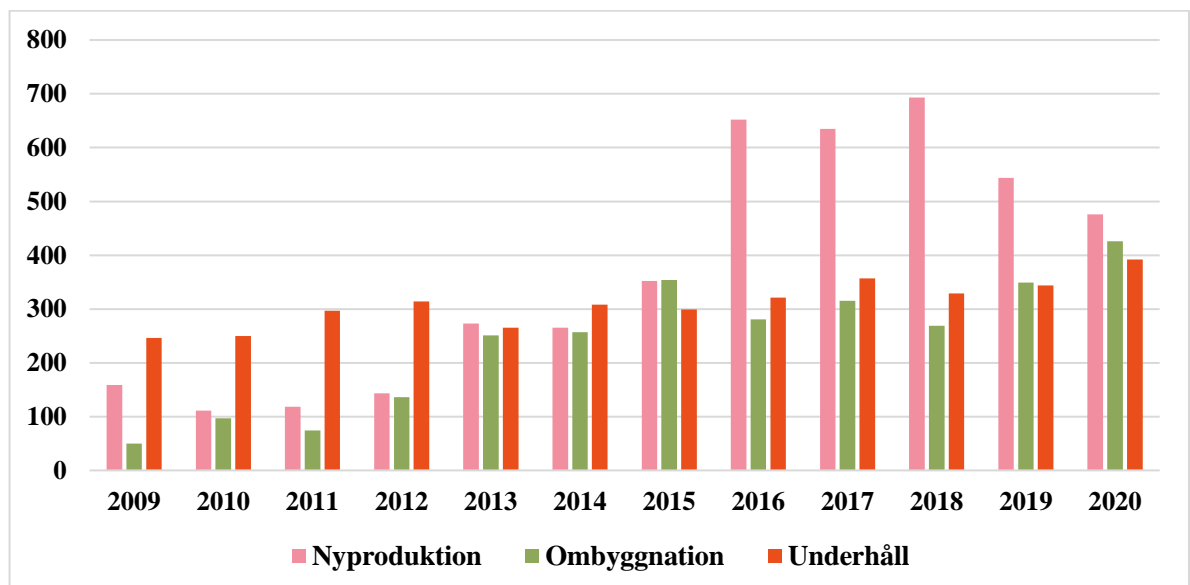
Under uppförande:

65 bostäder	Eddan/Emblan
85 bostäder	Isskrapan – Lambohov (inflytt januari 2021)
85 bostäder	Ettapp III Norrskenet – Vasastaden
354 bostäder	Lugnet – Ebbepark
<u>38 radhus</u>	Bärstaskogen – Ekängen
627 bostäder	

Till dessa 627 bostäder tillkommer även 111 nya lägenheter i kvarteret Dynamiken i Ebbepark som är upphandlade under slutet av 2020.

Vi byggde om och förbättrade 240 lägenheter under året i flera spännande ombyggnadsprojekt. I Valla/Fridhem renoverades ett trapphus i 50-talsstil vilket var mycket uppskattat och eftertraktat. Under året har vi startat ombyggnation av kollektivet Stolplyckan längs Djurgårdsgatan. Det byggdes på tidigt 80-tal och är Sveriges största kollektivboende med 217 lägenheter. Kollektivet har många gemensamma lokaler såsom matsal, café, hobbyrum och gymnastikhall. Vi avslutade även renoveringen och återställandet av Ädalagatan – huset där det inträffade en stor explosion 7 juni 2019 – och under hösten fick hyresgästerna flytta tillbaka.

Totalt har vi lagt ner nästan 1 300 mkr i våra fastigheter. Vi har lagt 476 mkr i vår nyproduktion, 426 mkr i vår ombyggnation och vi satsade totalt 392 mkr på underhåll som kostnadsförts.



3. Viktiga händelser och förändringar under året

Fram till mars 2020 var det mesta som vanligt. Resten av året kom mycket av vårt arbete som Linköpings största bostadsbolag att handla om att hjälpa våra hyresgäster och övriga Linköpingsbor att behålla ett så vanligt liv som möjligt, trots väldigt speciella förutsättningar.

Att hantera pandemin handlade för oss inte om att stänga ner utan om att göra saker på nya sätt. Vår avdelning för kommersiella lokaler har arbetat hårt för att hjälpa våra lokalhyresgäster. Olika branscher har haft olika typer av svårigheter så vi har arbetat med individuella lösningar för att kunna stötta på bästa sätt. Våra övriga hyresgäster, de boende, fick en hyresreduktion de första månaderna av pandemin. Istället för att ställa in våra områdesdagar använde vi vår nya områdesbuss för att åka på turné i våra bostadsområden. Även våra äldre fick besök av vår nya buss. Vi hjälpte till med inköp, ordnade coronaanpassade utflykter och utomhusaktiviteter.

Internt på Stångåstaden har vi sett till att följa alla restriktioner och ändrat vårt sätt att arbeta utifrån direktiven från myndigheterna. Vi ställde exempelvis om till digitala stormöten med alla anställda, de flesta har arbetat hemifrån och vi har haft löpande möten digitalt istället för fysiskt.

Vi har även hållit igång investeringsverksamheten med både nyproduktion och våra ombyggnadsprojekt där vi renoverat i samma höga takt som vi brukar. Det har varit av stor vikt för att bidra till att hålla igång arbetsmarknaden i vår region.

Behovet av service har varit större än normalt då många hyresgäster varit hemma. Att kunna fortsätta erbjuda en bra basservice och samtidigt minimera risken för smittspridning har varit prioriterat. Och det har visat att det lönat sig att finnas där för våra hyresgäster. 11 februari 2021 fick vi för 11:e gången ta emot Kundkristallen för att ha Sveriges nöjdaste kunder i vår kategori (> 11 000 bostäder). Ytterligare ett kvitto på att vi uppskattats av våra kunder är att vårt trygghetsindex ökade från 82,6 procent till 82,9 procent. Vilket under ett väldigt oroligt år känns det lite extra bra och ett kvitto på vårt fina trygghetsarbete.

Trots detta svåra år har ett flertal företag vågar satsa på framtiden och vill utvecklas i nya lokaler. Både i vårt nya kvarter Eddan, centralt i Linköping, och i kvarteret Norrskenet i Vasastaden har vi under året fyllt på med nya hyresgäster.

Under våren 2020 genomförde Stångåstaden en omorganisation som berörde en stor del av vår verksamhet. Inriktningen på organisationsförändringen är att arbeta mer i team och mer tvärfunktionellt. Vi ser stora möjligheter till synergier där kundnära roller samverkar med specialister. Vi satsar också på att bygga upp en ny enhet för affärsutveckling för att höja tempot inom innovation och digital transformation.

Vår årliga fastighetsvärdering visade att våra fastigheter är värda 29 miljarder kronor, vilket är en ökning med drygt 3 miljarder från föregående år. Det är mer än en fördubbling av marknadsvärdet på 10 år. Att vårt marknadsvärde ökat beror låga avkastningskrav, förbättrade driftnetton och

nyproduktion. Marknadsvärdena använder vi för att kunna redovisa värdet förändring, avkastning på beståndet och för att fastställa eventuella behov av nedskrivningar.

Vi erhöll även en rating av Standard & Poor's på -AA, vilket är det högsta betyg ett bolag i vår kategori har. Det visar att Stångåstaden har en stark finansiell ställning vilket innebär att vi blir en attraktiv låntagare på marknaden. Ratingföretagets motivering är att Stångåstaden är det ledande bostadsbolaget på en stark hyresmarknad i Linköping med en låg andel av kommersiella fastigheter och med en stark ägare.

4. Framtiden

Stångåstaden är en aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en omfattande nyproduktionsfas. Vi driver planarbete för ett stort antal nya bostäder för att kunna hålla en hög nyproduktionstakt över tid och idag drivs planarbete för ca 2 000 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Övre Vasastaden, City, Berga, Skäggetorp, Bärstadsskogen, Ebbepark och Ryd. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

Stångåstadens verksamhet drivs vidare under kommande år efter affärsmässiga principer med fortsatta satsningar på boendeutveckling i syfte att skapa miljöer där människor trivs och bor kvar. Vi tror att den stora omorganisation vi genomförde under våren 2020 kommer att stärka bolaget ytterligare. De förändringar vi gjorde kring Boende (förvaltning), ombyggnation och underhåll kommer att ge mer utrymme för affärsutveckling, innovation och digitalisering.

Vi kommer fortsätta vår höga ambition avseende service, miljöarbete och underhåll i befintligt bestånd. Dessutom kommer de redan uppgraderade satsningarna på social hållbarhet samt investeringar i nyproduktion att bibehållas, allt för att bidra till att Linköping utvecklas som stad och ges möjligheter att växa.