



# AB STÅNGÅSTADEN

2016

## SAMMANFATTNING

Stångåstadens resultat för 2016 är starkt och uppgår till 232 mnkr efter finansnetto. Förutsättningarna är goda med mycket låga räntor och hög efterfrågan på bostäder. Stångåstadens nyproduktionstakt är rekordhög även om vi jämför med miljonprogrammets dagar.

Moosberg Sofie

# AB Stångåstaden

## Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen

### Nyckeltal

Belopp i mnkr	2016	2015	2014
Omsättning mnkr	1 409	1 369	1 346
Balansomslutning, mnkr	7 706	6 896	6 349
Justerat eget kapital, mnkr	3 090	2 914	2 765
Direktavkastning	2,7 %	3,0 %	3,30%
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	232	207	318
Årets resultat i % av justerat eget kapital	7,7 %	7,3 %	12,0%
Soliditet %	40,1 %	42,3 %	43,5 %
Investeringar, mnkr	933	706	493
Antal anställda	168	158	145

### Kommentarer till 2016 års bokslut

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 409 mnkr jämfört med 1 369 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 232 mnkr (207). Finansnettot förbättrades med 18 mnkr och uppgick till -61 (-79) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 76 (95) mnkr. Det egna kapital per den 31 december 2016 uppgick till 3 090 mnkr (2 914).

Koncernen hade vid årets slut 18 854 bostäder varav 4 364 stycken var studentlägenheter. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,9 % (99,9). Lokalhyresmarknaden i Linköping har kännetecknats av en stark efterfrågan, framförallt i centrala lägen. Vakansgraden för lokaler har under året varit i genomsnitt 1,6 % (1,9).

Under året har 219 stycken nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. Under sommaren var det många inflyttningar i nybyggda lägenheter. Först ut blev etapp 2 av Lyckan i Harvestad där 48 lägenheter i flerbostadshus i 3 våningar med 48 lägenheter i storlekarna 2-4 rum blev klara för inflyttning i mitten av juni. I juli var Tallbacken i Majelden färdigställd, ett flerbostadshus med fem våningar, och 28 lägenheter och en förskola hade inflyttning. I juli blev också 5 radhus i Lingham färdigställda. Under hösten färdigställdes 24 lägenheter, även de i Lingham. Husen är så kallade Kombohus, ett koncept som drivits fram och handlats upp av vår intresseorganisation SABO. Kombohusen är högt prefabricerade med en tydligt definierad bygg- och upphandlingsprocess. Därmed har genomförandet blivit betydligt snabbare än normalt och mer kostnadseffektivt än mer traditionella projekt.

I dotterbolaget Studentbostäder har 114 studentlägenheter och 9 lokaler färdigställts på Irrblosset där man har förtätat på egen mark. De två första etapperna blev klara i september och december medan sista etappen med 104 lägenheter kommer att bli klar till hösten 2017. All färdigställd nyproduktion är uthyrd.

Vid utgången av 2016 är cirka 900 bostäder under produktion. I Vallastaden är 38 lägenheter i Bostadskvarteren i slutfasen. I Vallastaden Torget pågår byggnation av 183 studentbostäder och 31 "vanliga" bostäder. Första inflyttning planeras till augusti 2017. I september 2017 går bomässan Bo17 i Vallastaden av stapeln. I kvarteret Alnen i Övre Vasastaden byggs det 145 bostäder i storlekarna 1-5 rum och kök med stor variation med öppna planlösningar och fina material. Projektet innehåller även ett antal kommersiella lokaler i bottenvåningen.

I Gottfridsberg, Västanfläkten byggs det 33 lägenheter ovanpå en parkeringsanläggning som redan fanns finns i kvarteret. Lägenheterna kommer att vara klara för inflyttning under våren 2017. I kvarteret Agraffen har byggnaden som livsmedelsaffären Priso låg i rivits. Här byggs det 97 bostäder i den första etappen av totalt 300 lägenheter i hela projektet.

I Majelden har nyligen byggnationen av Höjdpunkten med 50 bostäder nyligen påbörjats.

Under 2017 planerar Stångåstaden-koncernen att starta ett stort antal nya projekt i bland annat i Vasastaden, City och Lambohov. Totalt omfattar projekten mer än 500 nya lägenheter.

Totalt innehåller koncernens projektportfölj cirka 2 000 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Övre Vasastaden, City, Valla och Lambohov. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 933 mnkr (706) under året, varav moderbolaget svarar för 637 mnkr (583). Av investeringarna i koncernen avsåg 652 mnkr (352) nyproduktion.

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 18 994 mnkr (17 142). Motsvarande bokfört värde uppgick till 6 278 mnkr (6 089). För moderbolagets fastigheter uppgår marknadsvärdet till 16 500 (14 847) mnkr jämfört med bokfört värde om 5 184 (5 026) mnkr.