

Stångåstadens måluppfyllelse

Bolagets uppdrag

I Stångåstadens bolagsordning står skrivet att basen för vår verksamhet är att förvärva, uppföra, äga, avyttra och förvalta fastigheter huvudsakligen avsedda för bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt samt därtill kompletterande kontors- och affärslokaler och andra anläggningar, i Linköpings kommun. Ändamålet med vår verksamhet är att i Linköpings kommun, enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen genom att tillhandahålla goda bostäder och därtill kompletterande kontors- och affärslokaler och andra anläggningar.

Vi ska även sträva efter att uppnå en marknadsmässig avkastning och arbeta enligt affärsmässiga principer.

Nedan visas ett utdrag av bolagets måluppfyllelse:

Uppfyllelse av gemensamma och särskilda ägardirektiv

De gemensamma ägardirektiv som gäller för samtliga kommunägda bolag i koncernen Linköpings Stadshus AB är fastställda av kommunfullmäktige och beskriver bland annat principer för bolagen såsom

- lokaliseringsprincipen
- självkostnadsprincipen
- likställhetsprincipen

Bolagets särskilda ägardirektiv har det specifikt fokuseras på vårt ökande bostadsbyggande och miljöfokus.

Nedan redovisar vi våra ägardirektiv vi fått från ägaren och hur vi uppfyllt dessa, utifrån de områden de berör:



Fokusområde – öka nyttan för Linköping som helhet

Gemensamma ägardirektiv:

- *De kommunägda bolagen ska ta ett samhällsansvar och enskilt och gemensamt verka för att Linköping utvecklas utifrån samverkansprogram "Höjda ambitioner för Linköping".*
- *De kommunägda bolagen ska medverka till att Linköping är attraktivt att bo, leva, och verka i. Vidare ska samtliga bolag i bolagskoncernen verka utifrån devisen "Linköping - där idéer blir verklighet".*
- *Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncern nytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.*
- *Stadshus AB ska svara för en löpande ägardialog med respektive dotterbolag i koncernen. Ägardialogerna ska ha sin utgångspunkt i bolagens uppdrag utifrån de fastställda ägardirektiven.*

Särskilda ägardirektiv:

- *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 hyresbostäder i kommunens större bostadsområden och tätorter.*
- *Aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd (framförallt Gamla Linköping, Fritidsområdet Valla och Lambohofs Säteri) och miljöer inom bolagets fastighetsbestånd. Dessa ska präglas av stort ansvar för tradition och kulturhistoria.*
- *Vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.*



Samarbete med våra systerbolag är en förutsättning för att lyckas med våra åtaganden och är en viktig del av vårt dagliga arbete. Bland annat samarbetar vi med St.Kors när det gäller etablering och att bygga en ny stadsdel; Ebbepark. En annan viktig partner är Tekniska verken där vi bland annat har ett gemensamt intressebolag tillsammans, Gryningsvind för vindkraft.

(Ebbepark)

Under året har vi haft två enskilda ägardialoger med Linköpings Stadshus och deltagit i en stor ägardialog tillsammans med samtliga bolag i koncernen.

Vårt arbete i vardagen för att skapa trygga och trivsamma stadsdelar är grunden för att göra Linköping attraktivt. Vi har en stor bredd i fastighetsportföljen och möjligheter att erbjuda väldigt många olika typer av bostäder i många stadsdelar. Vår varumärkesmätning visar tydlig uppgång. Allt fler uppskattar Stångåstaden och det vi utför för staden.

Vårt uppdrag är mycket större idag än när bolaget grundades för 75 år sedan. Då handlade det uteslutande om att tillse att mer bostäder byggdes. Nu arbetar vi med en bredd och ser till Linköpings hela utveckling. Vi har startat extra stadsdelssatsningar med nya förvaltningsmodeller i Ryd och Skäggetorp och har ett stort utbrett föreningsarbete.

Vi arbetar aktivt med att driva på internationella och nationella branschfrågor genom medverkan i HBV, Eurhonet, SABO, SKY, SABO Byggherregrupp. Vi medverkar årligen på Almedalsveckan i Visby där vi tillsammans med andra företag och organisationer för vår talan och driver på utvecklingen.



Fokusområde – öka bostadsbyggandet

Gemensamma ägardirektiv:

- *Bolagen ska aktivt öka produktionen av bostäder.*

Särskilda ägardirektiv:

- *Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.*
- *Genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen.*
- *Stimulera byggande av olika former av bostäder och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen.*
- *Ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer.*
- *Uppföra i snitt 500 nya lägenheter per år.*
- *Utreda och analysera möjligheterna att bygga yteffektiva och prisvärda småhus med hyrköp.*
- *Vara den ledande aktören i Linköping för att bygga bort bostadsbristen.*
- *Undantagsvis uppföra bostadsrätter och äganderätter.*



(Alnen Övre Vasastan)

Dagens nivå på bostadsbyggande är rekordhög även om vi jämför med miljonprogrammets dagar. Under 2016 färdigställdes i hela Linköping 1 008 bostäder. Stångåstaden och Studentbostäder färdigställde och invigde 219 bostäder i Harvestad, Valla, Majelden och Lingham. I dagsläget pågår uppförande av ytterligare ca 900 bostäder med inflyttning under 2017-2018. Fram till år 2021 har vi byggplaner för ca 2500 nya bostäder i Linköping. Vi investerar även i det befintliga bostadsbeståndet genom att renovera ca 300 bostäder årligen. Vi bygger om för att erhålla bättre energiprestanda och för att kunna erbjuda modern standard.

Vi bygger industriellt (KOMBO), plusenergihus i Vallastaden och moderna kollektivlösningar. Vi bygger stadsmässiga kvarter i den nya innerstaden, radhus i ytterområdena för barnfamiljer och yteffektiva studentbostäder. Dessutom har vi hyrköpsmöjligheter i Ekängen och planerar för att kunna producera bostadsrätter.



Gemensamma ägardirektiv:

- *Bolagen ska aktivt verka för att målsättningen om ett koldioxidneutralt Linköping 2025 uppnås.*

Särskilda ägardirektiv:

- *Vara en ledande aktör i strategiska fastighetsprojekt och genom egna satsningar och i nära samarbete med forskningen och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning och energieffektivisering.*
- *Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.*
- *Aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa.*
- *Öka andelen förnyelsebar energi.*
- *Vidareutveckla klimatsmarta fordonslösningar för hyresgäster.*

Vår ambition är att erbjuda sunda bostäder och lokaler samt att bidra till en långsiktig hållbar utveckling och trygghet i boendet. För att uppnå ett strukturerat arbetssätt då det gäller miljö har bolaget infört ett miljöledningssystem och bolaget är certifierade sedan 2005 enligt standarden ISO 14001:2004.

Ett ambitiöst mål för energieffektivisering har fastlagts. Stångåstaden ska minska åtgången av köpt energi per kvadratmeter uppvärmd area, med 25 procent mellan 2011 och 2025. Företaget har arbetat med energieffektivisering och andra besparingsåtgärder under många år.

Under 2016 har vi genomfört energiprojekt med en teoretisk besparing på ca 6,2 GWh (målet 5 GWh per år).

Företaget håller sig löpande uppdaterat om miljöforskning kring byggmaterialens miljö- och hälsopåverkan bland annat genom att systematiskt arbeta med verktyget SundaHus Miljödata både i den löpande förvaltningen, ombyggnation och nyproduktion.

Den stora underhållssatsning som bolaget årligen gör på ca 5-600 mnkr bidrar starkt till bättre inom- och utomhusmiljöer. Vi arbetar strategiskt med att mäta och sanera radon.

Stångåstaden kommer framöver öka satsningarna på miljöcertifierade bostäder. Tinnerbäcken Södra är vår första certifierade fastighet som är Svanenmärkt, vilket är unikt i vår bransch. Vår pågående nyproduktion i Övre Vasastaden planeras att uppföras enligt certifieringsnormen Miljöbyggnad. I Vallastaden bygger vi plusenergihus. Vår avsikt är att certifiera nya bostäder där det är möjligt.

Stångåstadens delägarskap i Bixia Gryningsvind AB har medfört att bolaget indirekt har satsat på vindkraftverk. Vid årsskiftet beräknas årsproduktionen till ca 41 GWh och Stångåstadens ägarandel motsvarar 16,4 GWh. Vi arbetar även med solenergi och har i dagläget uppfört 11 solcellsanläggningar.



Stångåstaden samarbetar med Linköpings universitet i flera forsknings- och utvecklingsprojekt inom energieffektivisering och energibesparing i bostäder.

Vi har ett samarbete med Tekniska Verken gällande affärsmodeller och lösningar för laddstolpar för stadens elbilar samt har byggt upp en samarbete med Sunfleet när det gäller bilpool för våra kunder.



Fokusområde – Hållbarhet

2) Social Hållbarhet

Gemensamt ägardirektiv:

- *Bolagen ska aktivt verka för ökad sysselsättning för unga och personer långt ifrån arbetsmarknaden, för att på så sätt minska segregationen.*

Särskilda ägardirektiv:

- *Ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att socioekonomiskt utsatta grupper kan erbjudas bostad.*
- *Arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden .*
- *Ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en ledande aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet.*
- *Aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet.*

Det sociala arbetet pågår i samtliga bostadsområden där vi försöker vara nära våra kunder i vardagen. Stångåstaden har också en mängd föreningssamarbeten och vi arbetar med att stärka sysselsättningen genom att ställa sociala krav i upphandlingar. Dessa nya upphandlingsmetoder har lett till att flera långtidsarbetslösa har fått ett arbete.



(Audition till sommarjobb – mars 2016)

Stångåstaden är en aktiv aktör när det gäller att tillse att stadens ungdomar får sommarjobb och praktik. Under 2016 fick cirka 100 ungdomar chansen att antingen sommarjobba eller få praktik. Cirka 45 ungdomar fick sommarjobb hos våra entreprenörer, 25 ungdomar fick arbete som vikarier. Genom "Utmaningen" fick 30 ungdomar arbeta som konsulter i tre dagar och få sin erfarenhet till kommande arbeten. Stångåstaden har medverkat i samverkansprojekt "100-jobbarna" där 100 arbetslösa ungdomar inom kommunen ska få möjlighet att anställas under ett år. Vi har haft flera anställda under denna form med goda resultat.

För oss är det viktigt att vara nära våra kunder och vi har organiserat oss så att våra områdesansvariga jobbar nära och ute hos våra kunder, vilket är mycket uppskattat.

Tillsammans med AktivBo gör vi årligen en kundenkät där vi jämförs med andra bostadsbolag i samma storleksklass och situation. Genom benchmark kan vi utveckla vårt kunderbjudande och utveckla företaget i rätt riktning. Under många år i rad har vi haft Sveriges nöjdaste kunder i vår kategori vilket ger ett bra kvitto på att vi arbetar rätt och har ett gott bemötande mot våra kunder.

Vi driver ett aktivt bosocialt arbete med målet att motverka hemlöshet. Ett sätt är att underlätta för personer som inte uppfyller kraven i hyrespolicyn att få ett ordnat boende är via Socialkontoret. Socialkontoret har en ram på 200 bostäder hos Stångåstaden. Förutom dessa lägenheter finns och ett antal gruppboende som kommunen förhyr för personer med stödbehov. Stångåstadens bosociala grupp har löpande kontakter med både Socialkontoret och Omsorgskontoret i boendefrågor. Bolaget har ett fortsatt stort engagemang i utbildnings- och arbetsstödande åtgärder. Under året har vi samarbetat med såväl arbetsförmedling, gymnasieskola som universitet.

Vi har under året tecknat avtal med kommunen för att bidra med 100 bostäder till nyanlända fram till 2017-12-31. Vi har även skapat flertal boenden för ensamkommande flyktingbarn under året som gått.

Stångåstaden har ett samarbetsavtal med Kvinnojouren där vi erbjuder lägenheter för kvinnor som är i snabbt behov av hjälp med bostad.

Dessutom har vi ett gott samarbete och ett organiserat bo-inflytandearbete genom våra kontakter med Hyresgästföreningen.



Fokusområde – Hållbarhet

3) Ekonomisk hållbarhet

Gemensamma ägardirektiv:

- *Bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av bolagsordningen och detta ägardirektiv samt särskilt ägardirektiv.*

Särskilda ägardirektiv:

- *Ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan äga tillskott.*

I skrivandets stund är resultatet för Stångåstaden 2016 ej klart men vi räknar med att resultatet kommer uppgå till cirka 230 mnkr före skatt. Förutsättningarna är goda med rekordlåg ränta och hög efterfrågan på bostäder. Det gör att vi har en mycket bra ekonomisk position när vi nu går in i en period med väldigt stora investeringar i både ny- och ombyggnationer de kommande åren.

Kommunfullmäktige har fastställt långsiktiga avkastnings- och soliditetsmål för bolaget.

När det gäller kravet på synlig soliditet är den höjd i årets ägardirektiv och ägaren kräver lägst 30 % . Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering krävs minst 45 % för att uppnå kravet.

Dessa två nyckeltal uppfylls med god marginal.

Totalavkastning:

I bostads- och fastighetsbranschen mäts lönsamhet över tid i totalavkastning. Definitionen på totalavkastning är värdeförändringen på fastigheterna plus direktavkastningen på marknadsvärdet.

Stångåstaden är med i Svenskt Bostadsindex tillsammans med många andra privata och kommunala bolag. Tre år i rad har Stångåstaden överträffat totalavkastningen i branschen och haft en bättre avkastning än både gruppen kommunägda och gruppen privata bolag. I ägardirektivet ställs krav på en direktavkastning om 3,0 % på marknadsvärdena. Direktavkastningen mäts som driftnetto i förhållande till marknadsvärdet på hela fastighetsportföljen. För 2016 blev direktavkastningen 2,72 procent. Under perioden 2015-2018 bedömer Stångåstaden att en genomsnittlig direktavkastning om 3 procent kommer att uppnås. Bostadsmarknaden har utvecklats enormt starkt under de senaste två åren. En värdering genomförs i slutet av varje verksamhetsår av en extern värderare. I december 2016 uppgick det totala värdet på koncernens fastighetsportfölj till 19 mdr (17).

Ratingföretaget Standard & Poor´s ger Stångåstaden en rating på AA-. Det visar att bolagets finansiella styrka är mycket stark vilket innebär att bolaget blir en attraktiv låntagare på marknaden.



Under 2016 har Stångåstaden emitterat ytterligare två gröna obligationer. Att ge ut gröna obligationer är ett nytt sätt för Stångåstaden att finansiera hållbara byggnadsprojekt. Gröna obligationer är certifierade och fungerar som ett kvitto på att utgivaren använder de inlånade pengarna uteslutande för miljömässigt hållbara ändamål.

Viktiga händelser under året:

- ✓ Vi har haft invigningar av:
 - 48 bostäder i Harvestad,
 - 114 bostäder i Valla, Irrblosset
 - 28 bostäder i Majelden, Tallbacken och
 - 29 bostäder i Lingham, Gällstad
- ✓ Vi driver ett fyrtiotal aktiva föreningssamarbeten.
- ✓ Vi ställer sociala krav vid våra upphandlingar
- ✓ Vi har skrivit avtal med kommunen om att erbjuda bostäder till nyanlända i Linköping.
- ✓ Vi hade för tredje året en audition för sommarjobb.
- ✓ Vi har haft spadtag för nyproduktion i Västanfläkten, Torget Vallastaden, Övre Vasastaden Alnen, Majelden Höjdpunkten och Vasastaden Agraften.
- ✓ Stångåstaden medverkade till att anordna Coder Dojo Summer Camp och Culture Camp för ungdomar i Linköping.
- ✓ Näringslivsgalan där Stångåstaden utser Årets visionär genomfördes.

Utsikter för 2017

Stångåstaden har redan initierat en kraftig ökning av nyproduktionen och bolaget står inför en period som kommer att präglas av expansion. Byggnadstakten kommer vara hög och stora krav kommer ställas på bolaget att bidra till bostadsförsörjningen på grund av inflyttningen till följd av flyktingkrisen.

Planerade investeringar i Stångåstaden består främst av två delar. Nyproduktion; där vi har flera projekt i gång och ett stort antal i planeringsfasen. För närvarande har vi ca 900 bostäder under uppförande och för 2017 är planen att starta upp nyproduktion av 480 bostäder.

Ombyggnation; där vi har stora utmaningar framför oss med stor andel av vårt fastighetsbestånd som kräver omfattande renovering och ombyggnad för att hålla dagens standard. I bolagets fastighetsbestånd bedöms att mellan 7 000 – 7 500 bostäder behöver genomgå renovering, med bland annat byte av stammar, under de kommande 15 – 20 åren.

Stångåstaden har en beredskap för de omfattande fastighetsinvesteringar som ligger i vår plan. I den fortlöpande omstruktureringen av fastighetsportföljen ingår såväl förvärv av fastigheter, fastighetsbyte som försäljningar.

Sammanfattningsvis anser Stångåstaden att de uppdrag som kommunfullmäktige har lämnat till bolaget har uppfyllts på ett framgångsrikt sätt.

Linköping 31 januari 2017
AB Stångåstaden (publ)

Fredrik Törnqvist
Vd

Notera att allt material är preliminärt till dess att rapporten är styrelsebehandlad på Stångåstadens styrelsemötet den 17 februari samt att årsredovisning reviderats och godkänts av årsstämman.