

Stångåstadens måluppfyllelse Del 1

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 där står beskrivet att vi ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen.

Affärsmässiga principer

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.

Vi ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor utifrån affärsmässiga principer.

Affärsmässiga principer innebär vidare att Stångåstaden inte ska få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Vi ska även främja bostadsförsörjningen och utveckla boendet i Linköping infrastrukturellt och miljömässigt.

Lokaliseringsprincipen

Bolaget ska endast bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun.



Designradhusen, Vallastaden

Nedan redovisar vi våra ägardirektiv som vi fått från ägaren och hur vi har 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 koncernnytta. 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.*

Allt Stångåstaden gör syftar i grunden till att göra Linköping till en bättre stad. Uppdraget och verksamheten är bred idag och omfattar mycket mer idag än för några decennier sedan, till exempel inom hållbarhetsområdet.

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

Stångåstaden efterfrågas och deltar på många olika arrangemang. Bland annat kring bostadsbyggande, social hållbarhet, värdegrundsarbete och employer branding. Vi har startat till exempel stadsdelssatsningar med nya förvaltningsmodeller i Ryd och Skäggetorp och har ett stort utbrett föreningssamarbete.

Via dotterbolaget Kulturfastigheter i Linköping (före detta Bryggaregården) förvaltar och utvecklar vi löpande den specifika verksamheten i Gamla Linköping. På senare år har till exempel teatern flyttats till Gamla Linköping och Lambohofs Säteri förvärvats. Underhållsnivåerna har också höjts rejält sedan Stångåstaden förvärvade bolaget.

Under året har vi haft en enskild ägardialog med Linköpings Stadshus och deltagit i en stor ägardialog tillsammans med samtliga bolag i koncernen. 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 Sankt 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.



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.*

Stångåstaden bygger och har byggt rekordmycket de senaste åren. Dock behövs mer planlagd mark de kommande åren och diskussioner och samverkan pågår med MoS. Flera förvärv har gjorts för att komma åt mark och byggrätter, till exempel Roxtuna, Lambohofs Säteri, Ebbepark och byggrätter från HSB i Övre Vasastaden.

Förutom omfattande nyproduktion driver vi stora underhållsprojekt i våra fastigheter. Flera spännande tillbyggnader har också gjorts där vi till exempel skapat studentbostäder/smålägenheter i källare och på vindar.

En större fastighetsaffär har genomförts under 2017 med mycket bra utfall.

Stångåstaden har en mycket varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, lägen, prisklasser och bostadstyper, bland med annat tre bostadsrättprojekt i Ebbepark (150 lägenheter) och vår hyrköpsmodell i Ekängen.

På senare år har Stångåstaden byggt radhus för uthyrning i Linghem, Lambohov, Berga och Harvestad för uthyrning

Vi har en vision i bolaget att ligga ett steg före och vara med och driva utvecklingen i branschen. I Stångåstadens affärsplan har vi tydligt markerat att vi vill bygga innovativt och testa nya lösningar. Exempel som genomförts är Plusenergihus, Drömlägenheten och Vallavåningen i Vallastaden. Vi testar även nya energilösningar och har ett stort antal solcellsanläggningar. Vi jobbar även strukturerat med innovation och innovationsprocesser för att få fram nya idéer till exempel i form av återbruk som Studentbostädernas begagnade modulhus.

Dagens nivå på bostadsbyggande är rekordhög även om vi jämför med miljonprogrammets dagar. Under 2017 färdigställdes i hela Linköping 1 850 bostäder. Stångåstaden och Studentbostäder färdigställde och invigde 538 bostäder i Vallastaden, längs Västra Vägen, Övre Vasastaden och studentbostäder i Valla.

I dagsläget pågår uppförande av ytterligare cirka 600 bostäder med inflyttning under 2018 - 2019. Fram till år 2021 har vi byggplaner för cirka 2 500 nya bostäder i Linköping.



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.*

Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt igång, till exempel Vallastaden, Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Vår ambition är att erbjuda sunda bostäder och lokaler samt att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och trygghet i boendet. För att uppnå ett strukturerat arbetssätt för miljöarbetet har bolaget infört ett miljöledningssystem och bolaget är certifierade sedan 2005 enligt standarden ISO 14001:2004. Vi ställer höga krav i upphandlingar, uppfyller generella krav kring OVK och energikartläggning, sanerat för PCB och har arbetat för att minska radon och har nu få lägenheter kvar med höga värden.

Redan 2011 antogs målet ”25-25” i vår styrelse, ett mål som innebär att vi ska minska mängden köpt energi (el, värme och fjärrkyla) per kvadratmeter uppvärmd area (Atemp) med 25 procent till 2015. Under åren har mycket arbete utförts och vi ser nu fina resultat – 2017 har vi nått halvvägs, ett år före tidsplanen.

Vi är noga med materialval i förvaltning, ombyggnad och nybyggnad och använder Sunda Hus. Vi har en egen energigrupp som jobbar med inomhusklimat och sparar energi

Stångåstaden kommer framöver öka satsningarna på miljöcertifierade bostäder som Svanenmärkning, certifieringsnormen Miljöbyggnad. Vår avsikt är att certifiera nya bostäder där det är möjligt och planerar även för att certifiera i ombyggnad.

Vi satsar på fler typer av energikällor som vind- och solkraft.

Vindkraft

Stångåstaden äger vindkraft tillsammans med Örebrobostäder och Bixia i ett gemensamt bolag där vår andel uppgår till 40 procent. Bolaget producerar totalt cirka 41 Gwh per år.

Solenergi

12 solcellsanläggningar som producerar cirka 200 000 kwh. Bolaget har tagit fram en strategi för solel. 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. Vi har byggt upp ett samarbete med Sunfleet när det gäller bilpool för våra kunder. Dessutom har vi lanserat en betalningslösning för de boende.



Gemensamt ägardirektiv

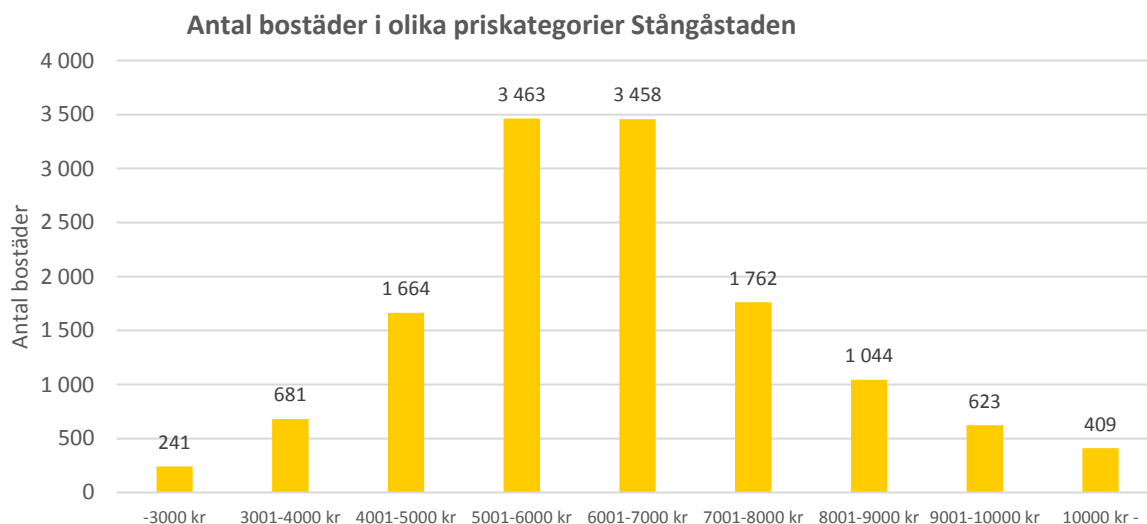
- *Bolagen ska aktivt verka för ökad sysselsättning för unga och personer långt ifrån arbetsmarknaden, för att på så sätt minska segregationen.*

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.*

Stångåstaden driver ett aktivt bosocialt arbete för de individer som har svårt att få en bostad på marknaden. Ett sätt att underlätta för personer som inte uppfyller kraven i hyrespolicyn är via Socialkontoret där avtal finns om 202 lägenheter med boendetrappa. Vi har samarbetsavtal med kvinnojouren och har omsorgslägenheter. Vi har även under året tecknat nytt avtal med kommunen för att bidra med 75 bostäder till nyanlända fram till 2018-12-31.

Stor andel av bostadsbeståndet är mycket prisvärt och vi har lägre krav än många privata hyresvärdar på inkomst/typ av inkomst.



Ovan visar att 70 procent av alla våra lägenheter kostar under 7 000 kronor och endast 3 procent har en hyra på över 10 000 kronor.

Det sociala arbetet pågår i samtliga bostadsområden där vi försöker vara nära våra kunder i vardagen. Stadsdelsutvecklingsarbete med bland annat utveckling av gårdar och trapphus sker i alla Stångåstadens områden. Extra insats pågår i Skäggetorp med ny förvaltningsmodell där lokalt kontor och de boende medverkar i skötselarbetet. Extra insats pågår i Ryd och ska genomföras i Berga. En speciell Trygghetsgrupp har bildats i Stångåstaden.

Stångåstaden är en aktiv aktör för att ge stadens ungdomar sommarjobb och praktik. Under 2017 fick cirka 70 ungdomar chansen att antingen sommarjobba eller få praktik. Cirka 45 ungdomar fick sommarjobb hos våra entreprenörer, 25 ungdomar fick arbete som vikarier. 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.



Allsångsturné i Ryd, City och Johannelund sommaren 2017



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.*

Stångåstaden har en stark ekonomi och genomför samtliga investeringar utan några ägartillskott.

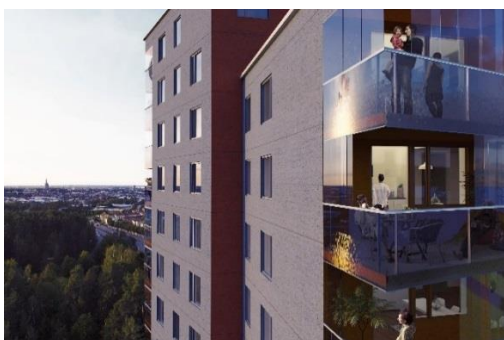
Kommunfullmäktige har fastställt långsiktiga avkastnings- och soliditetsmål för bolaget. När det gäller kravet på synlig soliditet är den höjd i årets ägardirektiv och ägaren kräver lägst 30 procent. Soliditet med hänsyn till marknadsvärdering krävs minst 45 procent för att uppnå kravet.

Dessa två nyckeltal uppfylls med god marginal.

I ägardirektivet ställs krav på en direktavkastning om 3,0 procent på marknadsvärdena. Detta är svårare att uppnå då värdena påverkas av den kraftiga värdeuppgången på senare år. Bedömningen är att en genomsnittlig nivå strax under 3 procent kommer att nås under perioden 2017-2019. I sammanhanget måste poängteras att bolagets driftnetton har ökat med cirka 140 mnkr sedan år 2013. Driftnettot 2017 är bolagets bästa någonsin

Bostadsmarknaden har utvecklats enormt starkt under de senaste två åren. En värdering genomförs i slutet av varje verksamhetsår av en extern värderare. I december 2017 uppgick det totala värdet på koncernens fastighetsportfölj till 21,6 mdr (18,9), trots försäljning av mer än 1 000 bostäder.

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.



Kommande nyproduktion: Innerstaden- Eddan, Vasastan-Norrskenet, Majelden-Höjdpunkten och Ebbepark

Viktiga händelser under året:

- ✓ Vi medverkade under Bo- och Samhällsexpo i Vallastaden 2017, där våra bostäder var mycket populära att besöka. Av cirka 1 000 bostäder i mässområdet hade Stångåstaden och Studentbostäder 252 stycken.
- ✓ Vi har färdigställt 538 bostäder för inflytt under året.
- ✓ Vi ställer sociala krav vid våra upphandlingar
- ✓ Vi förnyat avtalet med kommunen om att erbjuda bostäder till nyanlända i Linköping.
- ✓ Vi hade för fjärde året en audition för sommarjobb.
- ✓ Vi har haft spadtag för nyproduktion på kvarteret Eddan i city, den stora företagsparken Ebbepark och i Vasastaden, kvarteret Norrskenet
- ✓ Stångåstaden medverkade till att anordna bland annat Coder Dojo Summer Cirkamp, Culture Cirkamp, Street fotboll cup, skridskoskola och Outdoor hockey school för ungdomar i Linköping.

Utsikter för 2018

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 och vår organisation för att öka antalet bostäder till följd av hög inflyttning i staden.

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 cirka 600 bostäder under uppförande med inflyttning under 2018-2019.

Vi har även utmaningar framför oss där en del av vårt fastighetsbestånd kräver renovering och ombyggnad för att hålla dagens standard. Bolaget arbetar med strategier för att renovera i olika nivåer och till olika hyresnivåer.

Stångåstaden har en beredskap för de omfattande fastighetsinvesteringar som ligger i vår affärsplan.

Vi arbetar med stadsdelsutvecklingsprojekt i Ryd och Skäggetorp. Resultatet så här långt är lyckat med ökad upplevd trygghet. Under 2018 startas ett liknande arbete i Berga.

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

Linköping 31 januari 2018

AB Stångåstaden (publ)

Fredrik Törnqvist

Vd

Notera att allt material är preliminärt till dess att rapporten är styrelsebehandlad på Stångåstadens styrelsemöte den 16 februari samt att årsredovisning reviderats och godkänts av årsstämman.