

Uppgifter till bokslut 2018

AB STÅNGÅSTADEN (PUBL)

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Budget 2018	Budget- differens
Omsättning, tkr	1 452	1 483	1 409	1 441	11
Balansomslutning, tkr	9 148	8 440	7 706	9 000	148
Justerat eget kapital, tkr	3 975	3 860	3 090	3 900	75
Resultat efter finansiella poster, tkr	204	881	232	180	24
Årets resultat av justerat eget kapital, %	204	881	232	180	24
Soliditet, %	43,5	45,7	40,1	42,8	0,7
Nettoinvesteringar, tkr	962	950	918	1 200	238
Antal anställda	183	175	168	180	3

Nettoomsättningen är 11 mnkr högre än budget. Den större delen av intäktsförändringen på bostäder (cirka 4,4 mnkr) beror på högre hyreshöjningar och tidigare inflyttningar i större ombyggnadsprojekt. Intäktsförändringen beror också på hyresjusteringar på grund av standardhöjningar t ex badrumsrenoveringar och bättre skalskydd.

Driftskostnaderna uppgick till 560 mnkr vilket bara är 1 mnkr från budget. Reparationerna uppgick till 67 mnkr. Det är nästan 4 mnkr mer än budgeterat men i nivå med 2017 års utfall. Vid budgeten räknades med en större effekt av föregående års försäljning. Det varma året har haft positiv påverkan på resultatet. Både värmekostnaderna och vinterkostnaderna i

Underhållet har ökat med 8 mnkr jämfört med budget. Det totala planerade underhållet är 9,5 mnkr mer än budget fördelat på 3,6 mnkr energiunderhåll och 5,9 mnkr "vanligt" planerade underhåll. Summan av resultatfört och balanserat underhåll och ombyggnationer i koncernen uppgår till 598 mnkr.

Den allra största avvikelserna mellan budget och prognos finns på avskrivningarna. I budgeten räknades att Norrskenet etapp 1 och Höjdpunkten skulle aktiveras vid inflyttning. Det kommer inte kunna att göras utan dessa projekt kommer att aktiveras först 2019 eftersom projekten inte kommer att vara färdigfakturerade förrän då. Övriga lite mindre justeringar har gjorts på tidpunkter för aktivering och avskrivningar på aktiveringar från föregående år.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Vi har färdigställt 172 bostäder under året:

- Höjdpunkten 50 lägenheter
- Norrskenet etapp 1 97 lägenheter
- Förtätning 25 lägenheter
- Summa 172 lägenheter

Nybyggnation som pågår: Eddan, Norrskenet etapp 2.

3. Framtiden

Stångåstaden har investerat mycket de senaste åren och bolaget står inför en period som kommer att präglas av fortsatt bostadsbyggande då flera stora projekt är igång eller redan upphandlade. Planerade investeringar i Stångåstaden består främst av två delar. Nyproduktion, där vi för närvarande har vi ca 450 bostäder under uppförande och för 2019 är planen att starta upp nyproduktion av ytterligare ca 400 bostäder.

Ombyggnationer behövs för att erbjuda modern standard och bättre energiprestanda. Vi följer vår plan och renoverar drygt 300 lägenheter per år. Under 2018 tog bolaget fram en modell där vi renoverar bostäder i olika standardnivåer för att kunderna ska få större möjlighet att påverka bostaden och hyran.

4. Investeringar

4.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2018, mnkr.

Område	mnkr
Fastigheter*	
Bostäder**	962 (varav 693 nyproduktion och 269 ombyggnation)
Infrastruktur	
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt	

* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

** Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

4.2. De fem största investeringsprojekten 2018, mnkr.

Investeringsprojekt	Ack. utfall t.o.m. 2018	Ordinarie budget	Prognos/utfall
Eddan, nyproduktion	282 mnkr	770 mnkr	770 mnkr
Agraffen, Etapp 2, nyproduktion	172 mnkr	313 mnkr	313 mnkr
Höjdpunkten, Majelden, nyproduktion	144 mnkr	148 mnkr	149 mnkr
Agraffen, Etapp 1, nyproduktion	243 mnkr	295 mnkr	295 mnkr
Studentbostäder, Rydsvägen, ombyggnad	39 mnkr	83 mnkr	85 mnkr

4.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2015	2016	2017	2018
Taxefinansierade investeringar				
Lån *	3400	3 975	3875	4 475

* Stångåstaden har angett den totala skuldvolymen.