



AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2018

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet under 2018 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.
2. Kommunstyrelsen bedömer att AB Stångåstaden uppfyllt sitt uppdrag för 2018.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstadens redovisning avseende bolagets uppfyllelse av det kommunala uppdraget under år 2018 godkänns.

Ärende

Kommunstyrelsen samlar i sin uppsiktsplikt in redovisningar från bolagen om hur de uppfyllt sina uppdrag. AB Stångåstaden har i bilaga redovisat hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och uppdraget under 2018. I bilaga finns även AB Stångåstadens Bolagsstyrningsrapport för 2018. AB Stångåstaden anser att uppdraget i huvudsak är uppfyllt. Det finns en avvikelse i målet om direktavkastning på marknadsvärden. Avvikelsen beror inte på sämre driftnetto utan på en extrem värdeuppgång under flera år. Det finns även en avvikelse kring påbörjade bostäder. Två stora projekt om nästan 400 nya bostäder i Ebbepark och Lambohov har försenats på grund av att upphandlingarna gjorts om för att priserna varit fel. Start sker dock under våren 2019 istället. Bolaget har för 2018 inte uppfyllt av kommunfullmäktige fastställda finansiella mål gällande direktavkastning, målet är dock långsiktigt mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2018	2017	2016
Soliditet %	> 30	43,5	45,7	40,1
Soliditet med hänsyn till MV %	> 45	79,2	80,2	77,4
Direktavkastning %	> 3	2,4	2,7	2,9

Nedan följer kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

AB Stångåstaden bygger och har byggt rekordmycket de senaste åren. Flera förvärv har gjorts för att långsiktigt trygga tillgången på mark och byggrätter, t ex Roxtuna, Lambohofs Säteri, Ebbepark och byggrätter från HSB i Övre Vasastaden.

Förutom omfattande nyproduktion driver bolaget stora underhållsprojekt i fastigheterna. Flera spännande tillbyggnader har gjorts där de t ex skapat studentbostäder och smålägenheter i källare och på vindar.

Stångåstaden färdigställde totalt 172 nya bostäder under året. Dessutom har de förtätat och skapat ytterligare 25 nya lägenheter i samband med ombyggnader. I dagsläget pågår uppförande av ca 450 bostäder i Vasastaden och i City. Dessutom har ytterligare ca 380 bostäder handlats upp i Ebbepark och Lambohov där byggstart sker under våren 2019. I bolagets långsiktiga planer finns projekt med ca 2500 bostäder för den kommande femårsperioden. En trång sektor i dagsläget är planlagd mark. Samarbetet med Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen har stärkts under året för att få fram fler projekt.

Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt igång, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Bolagets 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 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. Under 2018 har bolaget uppmätt en verklig besparing om 2,4% (målet 2 GWh per år). Sedan starten av projektet har bolaget sparat drygt 13%.

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

Bolaget 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.

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 hyrespolicy är via Linköpings kommun där avtal finns om 202 lägenheter med boendetrappa. Stångåstaden har även samarbetsavtal med kvinnojouren och har omsorgslägenheter. Under året har de också haft ett avtal med kommunen för att bidra med 75 bostäder till nyanlända.

Det bostadssociala arbetet pågår i samtliga bostadsområden där bolaget försöker vara nära sina kunder i vardagen. Extra insats pågår i Skäggetorp med

ny förvaltningsmodell där lokalt kontor och de boende medverkar i skötselarbetet. Extra insatser pågår även i Ryd och i Berga. En speciell Trygghetsgrupp har bildats i Stångåstaden.

Stångåstaden är en aktiv aktör när det gäller att tillse att stadens ungdomar får sommarjobb och praktik. Under 2018 fick cirka 100 ungdomar/unga vuxna chansen att antingen sommarjobba eller få praktik.

Under året startade Stångåstaden projektet LinkStep i samarbete med Linköpings kommun. Projektets målgrupp är personer i åldern 20-60 år som i dagsläget inte har egenförsörjning men har en stark vilja och driv att jobba eller utbilda sig. Målet är att minst 50 personer per år ska nå långsiktig egenförsörjning.

Årets ekonomiska resultat efter finansiella poster är 204 mnkr (881). Bolagets omsättning 2018 uppgick till 1 452 mnkr (1 483). Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick under året till 962 mnkr (950). Bostadsmarknaden har utvecklats enormt starkt under de senaste åren. En värdering genomförs i slutet av varje verksamhetsår av en extern värderare. I december 2018 uppgick det totala värdet på koncernens fastighetsportfölj till drygt 23 mdr, en ökning med 10 Mdr på fem år.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2018 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2018, 2019-03-06

Bilaga 1 - Måluppfyllelse 2018

Bilaga 2 - Bokslut 2018

Bilaga 3 - Bolagsstyrningsrapport 2018

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställer gemensamt ägardirektiv och särskilda ägardirektiv för de kommunala bolagen. Ägardirektiven innehåller bland annat Uppdrag samt Långsiktiga avkastnings- och soliditetskrav. I gemensamt ägardirektiv anges särskilt att helägt bolag ska ta fram egna styrdokument inom områdena intern kontroll, ekonomi- social hållbarhet- säkerhet-, miljö-, och personalområdet där kommunens styrdokument är vägledande. Bolagen ska driva sin verksamhet enligt aktiebolagslagen och inom bolagsordningens ram samt med beaktande av ägardirektiven.

För bakgrund till gällande lagstiftning se tjänsteskrivelse ”Linköpings Stadshus AB – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2018”.

**Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om
medbestämmande i arbetslivet**

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningskontoret

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Finanscontroller, Marcus Wahlström
Linköpings Stadshus AB
AB Stångåstaden