

Uppgifter till bokslut 2019 AB STÅNGÅSTADEN (PUBL)

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2020 till Louise Källbom,
louise.kallbom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Budget 2019	Budget- differens
Omsättning, mnkr	1 522	1 452	1 483	1 494	28
Balansomslutning, mnkr	9 869	9 148	8 440	9 742	131
Justerat eget kapital, mnkr	4 099	3 975	3 860	4 189	18
Resultat efter finansiella poster, mnkr	228	204	881	182	46
Årets resultat av justerat eget kapital, %	228	204	881	182	46
Soliditet, %	41,5	43,5	45,7	40,8	
Nettoinvesteringar, mnkr	893	962	950	1 059	7
Antal anställda	185	183	175	185	-
Könsfördelning personal (M/K)	42/58	43/57	42/58	-	

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Stångåstaden är återigen bäst service av alla Sveriges bostadsbolag, i vår storlek, då vi i februari 2019 tog hem Kundkristallen, som delas ut till landets bästa hyresvärdar. Vi höjde vårt sammanlagda serviceindex till 85,1 procent av 100.

I vår digitala satsning startade vi under året digital signering av alla lägenhetskontrakt, även för de som besöker vår Bobutik. För oss gör det stor skillnad att vi därmed har all information i samma system. Vi lanserade även vår boendeapp. Nu kan hyresgästerna boka tvättstuga, göra felanmälningar och chatta med kundtjänst i appen.

Under sommaren var 58 lägenheter av de 113 lägenheterna och 5 lokalerna av den andra etappen av det nya kvarteret Norrskenet i Vasastaden klart för inflyttning. Byggnaden är miljöcertifierad vilket innebär att aktiva miljöval har gjorts under hela byggprocessen. Vi våra befintliga fastigheter har vi skapat 23 nya lägenheter. Det ger att vi färdigställde 81 bostäder under 2019 och all nyproduktion är uthyrd.

Vi har nu cirka 725 bostäder under produktion. I kvarteret Norrskenet i Vasastaden färdigställs resterande 55 lägenheter av andra etappen för inflyttning under vintern 2020. På den tidigare parkeringsplatsen Eddan, i

korsningen Drottninggatan-Djurgårdsgatan, byggs 231 nya hyresrätter, 23 lokaler och ett stort antal garageplatser. Husen varierar i höjd från fyra till elva våningar. I markplanet blir det handel som butiker, service, restauranger med mera. Det första kvarteret blir inflyttningsklart våren 2020.

I dotterbolaget Studentbostäder i Linköping AB är byggnation av 85 nya studentbostäder i kvarteret Isskrapan i Lambohov, nära Linköpings universitet påbörjat. Bostäderna består av ett rum med eget pentry.

I Ebbepark Lugnet har byggnationen av 354 bostäder startats. Området är uppdelat i tre olika kvarter som ska färdigställas etappvis med olika färdigställande- och inflyttningsstider. Av de 354 lägenheterna planeras för att ungefär hälften att vara bostadsrätter. Först kommer en bostadsrättsfastighet att färdigställas med beräknad inflyttning hösten 2021.

Totalt har Stångåstaden en projektportfölj på drygt 2 200 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Övre Vasastaden, City, Berga, Skäggetorp, Bärstadsskogen i Ekängen, Ebbepark och Ryd. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren. I kvarteret Dynamiken i Ebbepark kommer det att byggas cirka 280 lägenheter samt lokaler med byggstart preliminärt 2020/2021. Här eftersträvas mindre, mer yteffektiva lägenheter. Systerbolaget Sankt Kors planerar samtidigt att bygga och utveckla verksamhetsytor, så att Dynamiken totalt sett blir ett 24/7-kvarter.

I kvarteret Labbet i Ebbepark kommer det att byggas hyreshus ovanpå Sankt Kors verksamhetslokaler. Det blir ett innovativt och spännande kvarter i Ebbepark där bostäder och verksamheter möts. Kvarteret Labbet kommer uppföras som sista kvarter i Ebbepark.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 893 mnkr (962) under året, varav moderbolaget svarar för 753 mnkr (690). Av investeringarna i koncernen avsåg 544 mnkr (693) nyproduktion.

Vårt mål med underhåll är att renovera ca 300 lägenheter per år, där vi gör grundliga renoveringar baserade på fastigheternas skick, energiprestanda, önskemål från våra kundundersökningar med mera. På så sätt får alla våra hyresgäster möjligheten att bo som nytt, utan att behöva bo i nyproduktion. Under 2019 fick våra hyresgäster i Berga möjlighet att i viss mån själva välja nivå på delar av renoveringen, och därmed påverka den nya sluthyran. Det föll väl ut: kunderna tog till vara på valmöjligheterna – vissa valde minsta möjliga uppdatering medan många valde en högre nivå av renovering med fler tillval.

En historisk renovering som invigdes i augusti 2019 var Ryds Herrgård. Resultatet är ny planlösning, nya ytskikt, bättre ventilation och framför allt – en stor förbättring av kök- och restaurangdelen.

Den 7 juni är förändrades bilden av Linköping – vid flera av våra fastigheter på Ådalagatan skedde en stor explosion med stor förödelse som resultat. Både Linköping och Stångåstaden hamnade i fokus, med stor mediabevakning både inom och utanför Sveriges gränser. De flesta fastigheterna kunde vi åtgärda direkt, men för det värst skadade huset kommer återuppbyggnaden att fortsätta ända till oktober 2020.

3. Framtiden

Totalt planeras för investeringar i nyproduktion och befintliga fastigheter på ca 1,0 mdr under 2020. I dagsläget pågår byggnation av 725 bostäder som fördelas enligt nedan:

Agraffen II (del av)	55
Eddan	231
Ebbepark	354
<u>Lambohov</u>	<u>85</u>
Summa	725

Vidare har vi avsikt att kunna byggstarta ytterligare ca 400 nya bostäder under 2020 i Ebbepark, Ekängen, Djurgården och Berga.

Stångåstadens verksamhet drivs vidare under 2020 efter affärsmässiga principer med fortsatta satsningar på boendeutveckling i syfte att skapa miljöer där människor trivs och bor kvar. En stor omorganisation genomförs under våren 2020 för att stärka bolaget ytterligare. Vi gör förändringar kring Boende (förvaltning), ombyggnation och underhåll samt skapar mer resurser för affärsutveckling, innovation och digitalisering.

Vi kommer fortsätta vår höga ambition avseende service, miljöarbete och underhåll i befintligt bestånd. Dessutom kommer de redan uppgraderade satsningarna på social hållbarhet samt investeringar i nyproduktion att bibehållas, allt för att bidra till att Linköping utvecklas som stad och ges möjligheter att växa.

4. Investeringar

4.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2019, mnkr.

Område	mnkr
Fastigheter*	
Bostäder**	893 mnkr
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 2019, mnkr.

Investeringsprojekt	Ack. utfall t.o.m. 2019	Budget/prognos
Nyproduktion, Eddan	287 431	769 963
Nyproduktion, Övre Vasastan, Agraften Etapp 2	93 922	312 500
Nyproduktion, Ebbepark, Hyresrätter (delprojekt)	60 037	497 000
Ombyggnation (Stambyte), Pionjärsgatan Berga	43 042	77 950
Ombyggnad (Stambyte) Valla/ Fridhem	42 483	60 500

4.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2016	2017	2018	2019
Taxefinansierade investeringar				
Lån *	3 975	3 875	4 475	5 025

* Stångåstaden har angett den totala skuldvolymen.