



Måluppfyllelse 2024

AB Stångåstaden

Innehåll

Uppfyllelse av uppdrag	3
Kommunala ändamålet	3
1 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	4
2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	4
3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument	5
Bolagets verksamhet	5
Inriktning och uppdrag	6
1. Målområde Samhälle	6
2. Målområde Medborgare	11
3. Målområde Ekonomi	14
4. Målområde Verksamhet	15
5. Målområde Medarbetare	16
Ekonomiska mål	17
4 Riskhantering	18
5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag	20



Uppfyllelse av uppdrag

Denna rapport upprättas för att kommunstyrelsen ska kunna fatta beslut i enlighet med den så kallade uppsiktsplikten, enligt kommunallagen 6 kap 1 §.

Enligt 6 kap 9 § i kommunallagen ska kommunstyrelsen årligen pröva om den verksamhet bolagen har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunala ändamålet

Enligt 10 kap 3 § ska kommunfullmäktige fastställa det kommunala ändamålet med respektive bolags verksamhet. Det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna ska enligt 3 § anges i respektive bolags bolagsordning.

Kommunala befogenheter

Kommunens befogenheter avser de grundläggande principer som gäller för all kommunal verksamhet enligt kommunallagen 2 kap. Dessa principer omfattar därmed även kommunala bolag.

Principerna är bland andra:

Likställighetsprincipen

En kommun ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Exempelvis ska taxor gälla lika för alla.

Lokaliseringsprincipen

En kommun får endast bedriva verksamhet inom det egna geografiska området eller för deras medlemmar.

Självkostnadsprincipen

En kommun får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

1 Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att i Linköpings kommun förvärva, uppföra, äga, avyttra och förvalta fastigheter huvudsakligen avsedda för bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt samt därtill kompletterande kontors- och affärslokaler och andra anläggningar.

Linköpings kommun önskar skapa så goda förutsättningar som möjligt för det framtida samhälle som växer fram. Stångåstadens verksamhet är ett viktigt verktyg för att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer i kommunen.

Stångåstadens uppdrag är brett och det framgår också tydligt i bolagets ägardirektiv där uppdraget och syftet med ägandet beskrivs. Allt Stångåstaden gör syftar i grunden till att göra Linköping till en bättre stad. Uppdraget omfattar mycket mer idag än för några decennier sedan, till exempel inom hållbarhetsområdet. Vår ägare, Linköpings kommun, lyfter fram bostadsbyggande, social hållbarhet, miljö & klimatpåverkan och affärsmässighet som grundpelare i uppdraget.

Vi vill 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 bostäder och kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter.

2 Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

Stångåstaden anser att vi har utfört vår verksamhet inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Likställighetsprincipen

En kommun ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Exempelvis ska taxor gälla lika för alla.

Stångåstaden arbetar enligt likställighetsprincipen och har som princip att inte gynna enskilda invånare om det inte finns sakliga skäl.

Lokaliseringsprincipen

En kommun får endast bedriva verksamhet inom det egna geografiska området eller för deras medlemmar.

Vi har endast fastigheter inom Linköpings kommun.

Självkostnadsprincipen

En kommun får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller

Stångåstaden omfattas av Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) sedan den 1 januari 2011. När Allbolagen infördes innebar den en stor förändring för allmännyttan. Bolagens huvudsakliga uppgift är fortfarande att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Men verksamheten ska drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav. Kravet på affärsmässighet innebar ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Det innebär också att bostadsföretagen alltid skulle utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget. Det ska inte få några särskilda fördelar som gynnar företaget ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Enligt 12 kap, 55 § Jordabalken gäller bruksvärdesprincipen vid fastställande av hyrans storlek. Bruksvärdesprincipen innebär att för att en fastställd hyra skall ses som skälig får den inte vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Våra hyror är förhandlade tillsammans med hyresgästföreningen och i grunden bestäms lägenhetens bruksvärde, alltså lägenhetens kvalitet och standard. Bruksvärdet och därmed hyran ska spegla hyresgästernas allmänna värderingar om olika kvaliteter i boendet

3 Efterlevnad av ägardirektiv och övriga styrande dokument

Bolagets verksamhet

Verksamheten för 2024 har följt bolagets övergripande plan. Det ekonomiska läget är stabilt även om fastighetsbranschen haft ett antal tuffa år där det varit svårt att växla ut kostnadsökningar i hyreshöjningar. Stångåstaden levererar ett resultat om 241 mkr för 2024. Bolaget är lägre belånat än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet vilket gjort att vi haft bättre möjligheter än många konkurrenter att hantera kraftigt höjda räntor. Året som gått har fortsatt att präglas av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar.

Vi arbetar med hög prioritet för att få fram fler bostäder och har ett uppdrag i ägardirektivet att bygga i jämn takt över konjunkturcykler. Just nu har vi en pågående produktion av 932 nya bostäder. Bostadsprojekten är belägna på Folkungavallen, Djurgårdsgatan, Gottfridsberg (Flamman), Ebbepark, och nya stadsdelen Djurgården. Marknaden för hyreslägenheter bedöms vara fortsatt stark i Linköping.

Även hållbarhetsfrågorna har stort fokus. Vi driver ett aktivt stadsdelsutvecklingsarbete i flera stadsdelar för att öka trygghet och trivsel. Vi lägger också ner mycket resurser på att minska

vårt klimatavtryck till exempel via lägre energianvändning, minskad klimatpåverkan vid byggnation, återbruk och utbyggd produktion av förnyelsebar energi.

Stångåstadens stora uppgift är att ta hand om alla våra 33 000 hyresgästers hem varje dag. Mycket kraft läggs därför också på service och underhåll i befintligt bestånd.

Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

1. Målområde Samhälle

Målområde samhälle beskriver vad bolaget ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats.

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.

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

Vara en aktiv del i kommunens trygghetsarbete och använda trygghetsskapande teknik särskilt i och i närheten av sitt egna fastighetsbestånd.

Stångåstaden är en aktiv part i arbetet med EST (effektiv samordning för trygghet) och har i detta forum som stadens största fastighetsägare varit en viktig inrapportör av händelser för att få en aktuell lägesbild av trygghetsupplevelsen i Linköping. Genom våra trygghetsvärdar har vi dessutom varit en stabiliserande kraft i de mer utsatta bostadsområdena.

Vidare har bolaget deltagit i Linköpings kommuns projekt Testarena Trygghetsskapande Teknologier som är ett utvecklingsprojekt för att testa olika tekniska lösningar i trygghetsskapande syfte. Bland annat har olika kamera- och sensortekniker utforskats för att se hur dessa skulle kunna bidra till ökad trygghet. Stångåstaden har också införskaffat ett nytt IT stöd för trygghetsarbete som kommer att kunna kopplas ihop med sensorer för att samla in data för att hjälpa oss att satsa på rätt insatser och öka tryggheten ytterligare.

Motverka folkbokföringsbrott genom samverkan mellan myndigheter, bostadsbolag samt skärpta kontroller.

Löpande arbete inklusive samverkan med andra fastighetsägare, kommunen och myndigheter pågår för att motverka välfärdsbrott. Stångåstaden bedriver även ett systematiskt arbete för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.

Ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet.

Stadsdelsutvecklingsarbete bedrivs kontinuerligt i alla Stångåstadens områden. Extra insatser pågår i Skäggetorp, Ryd och Berga. Samverkan sker med Linköpings kommun och andra aktörer och intressenter i stadsdelarna. Vi har en trygghetsgrupp som tar fram trygghetsplaner för alla bostadsområden. Trygghetsgruppen genomför även trygghetsvandringar, arbetar med grannsamverkan, aktiviteter för äldre för att motverka ensamhet och öka trivsel och trygghet i våra konceptboenden för seniorer. Stångåstaden har också en förebyggande verksamhet med anställda Trygghetsvärdar som främst jobbar med Skäggetorp, Berga och Ryd.

Insatser görs också för att skapa sysselsättning, t ex via sociala krav i upphandlingar och kompetensförsörjningsprojektet Linkstep. Sedan starten 2019 har vi fått ut 360 personer i sysselsättning bara via Linkstep. Vi erbjuder även ungdomar sommarjobb hos Stångåstaden samt hos våra entreprenörer. Vi ställer också sociala krav i upphandlingar och har utvecklat kravställningen under 2024 så att vi kan få med fler branscher och fler avtal i framtiden.

Arbeta aktivt för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i entreprenader.

Stångåstaden har arbetat i flera år med kravställning i våra upphandlingsföreskrifter för att säkerställa schyssta villkor för den personal som arbetar på byggarbetsplatser i bolagets upphandlade entreprenader. Insatserna har utökats ytterligare under 2024. Vi ställer ett antal krav på entreprenörer gällande själva företaget samt personalens löne- och anställningsvillkor. Vi åberopar till exempel användande av UE 2021 i alla led som reglerar avtalsvillkor för underentreprenörer och bemanningsföretag. I våra upphandlingar har det inarbetats krav på att huvudentreprenören max får anlita underentreprenörer i två led. Om särskilda skäl föreligger att anlita underentreprenör i fler led så skall detta prövas och skriftlig tillåtelse inhämtas från Stångåstaden. Därutöver tydliggör vi huvudentreprenörens ansvar för att arbetstagarna i samtliga led får lön samt att huvudentreprenören säkerställer att underentreprenörer i samtliga led betalar skatt.

Kontroller görs löpande av utvalda underentreprenörer att skäliga löner betalas genom att arbetsgivardeklaration begärs in och kontrolleras. Kontrollen görs företrädevis av extern kontrollant. Även oannonserade arbetsplatskontroller genomförs minst två gånger per år för varje nyproduktionsprojekt. Där kontrolleras identitet och avstämning görs mot ID06-lista och förteckning. Kontrollen genomförs företrädevis av extern kontrollant.

Motverka boendesegregation genom att ställa krav på inkomst genom arbete eller studier eller deltagande i heltidsaktivering i socioekonomiskt utsatta områden.

Stångåstads styrelse fattade beslut om förändrade uthyrningsregler under våren 2024. Reglerna har införts under andra halvåret. Förändringen innebär nya uthyrningsregler för Berga, Ryd och Skäggetorp. Regeln går ut på att Stångåstaden vid ny uthyrning av dessa lägenheter kräver intyg där kunden ska styrka inkomst från arbete och att man ska klara av att betala hyran med sin lön. Studiemedel från CSN och ålderspension kommer också att godkännas som inkomst. Den särskilda uthyrningsregeln gäller även för direktbyte. Regeln gäller inte för omflyttning inom stadsdelarna. Arbetet har gjorts i samverkan med kommunen.

I kvarter med dominans av hyreslägenheter ska möjlighet finnas för hyresgäster att omvandla till bostadsrätter eller andelslägenheter, främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden.

Stångåstads styrelse har fattat beslut om att erbjuda hyresgäster möjlighet till ombildning. Erbjudandet gäller i utsatta stadsdelar. Ett ramverk är antaget där det har fastställts kriterier för hur ombildningarna ska gå till och vad som är möjligt att ombilda. Idag är det dock mycket svårare att genomföra ombildningar än det var för några år sedan. Det beror dels på att det är svårt att hitta finansiering för köparna. Det krävs kontantinsats, lån till insatser och lån till bostadsrättsföreningen. Prislogiken är också annorlunda idag. Förr kunde både säljare och köpare tjäna på en ombildning då ombildningspriset vida översteg värdet som hyresrätt. Hyresrättsvärderingarna har skjutit i höjden rejält på senare år. Idag får man i de flesta fall mer betalt genom att sälja som hyresrätt. Detta gör sammantaget att väldigt få ombildningar genomförs just nu.

Säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten sett till stöd och tillgänglighet. All kommunal sponsring inom Linköpings kommun och kommunala bolag ska ske jämställt.

Stångåstads föreningssamarbeten utgår alltid från att de ska generera mervärden för bolaget och våra hyresgäster samt bidra till att stärka bolagets varumärke. Genom att samarbeta med idrottsföreningar, kulturföreningar och andra föreningar verkar Stångåstaden för fler aktiviteter för barn, ungdomar och vuxna i våra bostadsområden som bidrar till en meningsfull fritid och kontakt med föreningar.

Social hållbarhet är ett prioriterat område för Stångåstaden och föreningssamarbeten ska präglas av ett brett utbud av aktiviteter som ska attrahera en så bred målgrupp som möjligt. Jämställdhet, geografisk spridning i Linköping och mångfald är några aspekter som vi arbetar med i samverkan med våra föreningar. En förutsättning för ett samarbete med Stångåstaden är att man uppfyller Stångåstads värdegrund. Planering och uppföljning sker kontinuerligt för att säkerställa just jämställdhet i våra samarbeten.

Använd tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner.

Ett av våra stora bidrag i klimatarbetet är energibesparingsprojektet 25/25 där vi ska spara 25 procent köpt energi till år 2025. Under 2024 sparade vi 2,2% och så här långt har vi totalt sparat 23,6%. Stångåstaden är också stora delägare i förnyelsebar energi i form av vindkraft. Vår andel står för drygt 100% av Stångåstadens totala användning av fastighetsel. Vi har även en växande produktion av el från solceller på egna tak som beskrivs nedan.

Vi är mycket noga med materialval i ny- och ombyggnationer och vi ställer även höga krav i upphandlingar när det gäller transporter. Avfall och återbruk är ett annat område där stora insatser görs och planeras framåt.

Aktivt bidra till en ökad produktion av grön och hållbar el med mål att kommunkoncernen producerar lika mycket som förbrukas inom kommunens gränser.

Vindkraft

Stångåstaden äger vindkraft i ett gemensamt bolag, Bixia Gryningsvind, tillsammans med Örebrobostäder och Tekniska Verken. Vår andel i bolaget uppgår till 40 procent. Bixia Gryningsvind producerar totalt ca 68 Gwh ett normalår. Stångåstadens andel av produktionen uppgår alltså till ca 27 Gwh per år. Stångåstadens nuvarande ägarandel innebär att drygt 100 % av vår totala elanvändning täcks indirekt av vindkraftsproduktionen i Bixia Gryningsvind.

Solenergi

Vi har en strategi för solet och har i dagsläget ett stort antal solcellsanläggningar som producerar ca 3 Gwh per år. Flera större anläggningar på tak har tagits i drift senaste året. De installationer bolaget har levererar en total produktionsvolym av el från solceller som motsvarar ca 12 % av all fastighetsel i koncernen.

Bidra till utbyggnad av laddinfrastruktur så att hyresgästerna kan ladda sina bilar i bostadsområdet.

Vi fortsätter att utöka möjligheter till laddning av fordon. Vi har byggt laddöar i flera av våra stadsdelar och ger också kunder möjlighet att konvertera motorvärmplatser till laddplatser i våra bostadsområden. Vid investeringar skapar vi också fler möjligheter till laddning av fordon. Satsningen på utökade laddmöjligheter kommer att fortsätta under 2025.

Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter

Certifiering av nyproduktion görs löpande. Stångåstaden använder i huvudsak systemet Miljöbyggnad men har även certifierat med Svanen. Vi har beslutat att alltid certifiera när det är möjligt. Vi testar även att certifiera vid ombyggnad och vi ställer höga krav i upphandlingar kring material och transporter.

Hålla en hög byggtakt över tid oavsett konjunktur för att bidra till att bygga bort bostadsbristen.

Vi jobbar intensivt med frågan kring en hög och jämn byggtakt och vi samverkar givetvis med MoS. Stångåstaden behöver långsiktigt få fram planlagd mark i jämn takt för att kunna uppfylla kravet. Idag drivs planarbete för drygt 2 000 lägenheter. Vi är en stor aktör och har därigenom goda möjligheter att bygga jämnt över tid. Risker finns visserligen för fler vakanser i lågkonjunktur men också möjligheter till lägre priser. Prisbilden på entreprenader är fortfarande en utmaning. Stångåstaden gör sitt yttersta för att hålla igång produktionen och hitta smarta sätt att handla upp projekt på i syfte att få ekonomiskt hållbara investeringar. Under 2024 blev 57 bostäder inflyttningsklara, ytterligare 146 bostäder påbörjades och vid årets slut pågick byggnation av 932 nya bostäder.

Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

Stångåstaden är en aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en fas med mycket stora investeringar med omfattande nyproduktion. Vid årsskiftet pågick produktion av 932 nya bostäder. Vi bygger även om och underhåller våra fastigheter. Stångåstaden lägger betydligt mer på underhåll än genomsnittsföretaget i landet. Tillbyggnader görs också kontinuerligt för att skapa nya bostäder i källare och på vindar.

Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. De stora fastighetsförsäljningar som genomfördes för några år sedan har starkt bidragit till att sänka belåningsgraden vilket skapat bättre förutsättningar framåt. Stångåstaden är idag lägre belånad än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet.

Anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna.

En klimatanpassningsstrategi inklusive handlingsplan är framtagen för att visa vägen för hur vi ska säkra och utveckla vårt fastighetsbestånd mot klimatförändringarna och dess effekter såsom extrema väderhändelser i form av skyfall och höga temperaturer. I förlängningen innebär det även att vi säkrar våra hyresgäster mot klimatförändringarnas effekter och bidrar till en god boendemiljö.

Arbetet innebär till exempel att vi kartlägger och tar hänsyn till risker vid nyproduktion, ombyggnader och i löpande förvaltning. Underlag i form av risk- och sårbarhetsanalyser tas fram och analyseras för att ligga till grund för kommande handlingsplaner. Vid nybyggnation ska klimatrisker i närområdet identifieras, framför allt med fokus på översvämning och

värme. Vid ombyggnation och underhållsarbeten har vi också möjligheter att hantera identifierade klimatrisker i vårt bestånd.

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.

Stångåstaden förvaltar och utvecklar löpande verksamheten i Kulturfastigheter i Linköping. Det senaste året har Kulturfastigheter fortsatt att satsa på underhåll av olika slag i Friluftsmuseet Gamla Linköping. Vi deltar också i en gemensam satsning för platsutveckling av Gamla Linköping tillsammans med Näringslivskontoret, Kultur och Fritid, Visit Linköping och Kommunledningsförvaltningen.

Utveckling och planering av Lambohofs Säteri pågår också. Kulturfastigheter har tagit fram en strategisk plan för hur byggnaderna och den yttre miljön kan utvecklas och användas i framtiden. Vi samarbetar också med Kultur och Fritid kring hur historien om säteriet ska berättas och hur de historiska miljöerna ska visas upp.

Vid nybyggnad av byggnader för kommunal verksamhet avsätta en procent av byggnadskostnaden för konstnärlig gestaltning i investeringskalkylen. Som nybyggnad räknas i detta sammanhang även tillbyggnader och sådana ombyggnader som föranleds av ändrad användning. De avsatta medlen för konstnärlig utsmyckning av byggnader där kommunen är hyresgäst ska ställas till kultur- och fritidsnämndens förfogande.

Stångåstaden är medvetna om regeln och följer den. I dagsläget pågår inget projekt som träffas av det här uppdraget i ägardirektivet.

2. Målområde Medborgare

Målområde medborgare beskriver vad bolaget ska uppnå i tjänster och service för att tillgodose medborgarnas behov och förväntningar.

Utreda förutsättningar att införa en bo kvar-garanti för bättre stöd till brottsoffer med våld i nära relation.

Stångåstaden har gjort en första bedömning av uppdraget. I dagsläget så finns det bara möjligheter för fastighetsägare att agera om det förekommer störningar i boendet. Det kan innebära att det är svårt att agera enligt intentionen i uppdraget. Det pågår en utredning om lagstiftningsförändring i frågan som Stångåstaden bevakar.

Arbeta för att fler flexibla bostäder byggs till den äldre målgruppen som vill flytta till boende med gemenskap där tryggheten av närhet till andra står i centrum.

Stångåstaden har över 400 bostäder i särskilda seniorkoncept. Ett projekt för seniorer har färdigställts under året i Ebbepark och ytterligare seniorbostäder byggs just nu på Djurgårdsgatan med inflyttning 2025. Fler seniorbostäder ligger på planeringsstadiet i olika stadsdelar. Bolaget vill både bygga mer nytt och konvertera befintliga bostäder till seniorbostäder. Stångåstaden har genomfört en större utredning under året för att få fram underlag för att vidareutveckla bolagets seniorkoncept.

Ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer, främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden.

Bolaget har arbetat med en hyrköpsmodell för radhus i Ekängen där hyresgäster får option att köpa radhuset de hyr till ett i förväg fastställt pris. Vi planerar för ett liknande upplägg i Skäggetorp. Detaljplanen är dock inte antagen ännu. De senaste åren har vi även byggt radhus i Lingham, Lambohov, Berga, Harvestad och Ekängen för uthyrning. Vi vill kunna erbjuda radhus och småhus för uthyrning för den som inte vill eller har möjlighet att köpa. Vi har också tagit fram ett erbjudande att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i Ryd, Berga och Skäggetorp. Stångåstaden har dessutom utvecklat tre bostadsrättsprojekt i nyproduktion i Ebbepark.

Arbeta aktivt och ha en väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden så att personer med svag ställning på bostadsmarknaden kan erbjudas bostad.

Sedan många år görs ett gediget arbete kring de personer som inte klarar att få en bostad på marknaden. Stångåstaden har en ram om 202 lägenheter i samverkan med Linköpings kommun med bosociala kontrakt. Inom ramen för avtalet löser vi även hanteringen av bostäder för nyanlända.

Värt att notera är också att en stor andel av bostadsbeståndet är mycket prisvärt. Vi har även rimliga krav på inkomst/typ av inkomst.

Aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa.

Stångåstaden uppfyller de generella kraven kring OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och energikartläggning. Vi har vid behov sanerat för PCB och har en omfattande plan för minskning av radon, där vi nu har ytterst få lägenheter kvar med höga värden. Samråd sker löpande med Miljökontoret. Vi är noga med materialval i förvaltning, ombyggnad och nybyggnad och använder databasen Sunda Hus för val av material. Vi har en egen teknik- och energienhet som jobbar med inomhusklimat och att spara energi.

Verka för att utveckla attraktiva och prisvärda studentmiljöer och studentbostäder.

Vi har mycket nöjda studentkunder och en övervägande del av beståndet har mycket konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Att bygga nya, billiga studentbostäder med dagens byggkostnadsutveckling är en utmaning. Lösningen i nyproduktion har varit att arbeta med effektiva planlösningar och smart förvaring samt industriellt byggande. På så sätt har månadshyran kunnat hållas nere. Just nu pågår produktion av ca 300 nya studentbostäder vid Flamman och på Folkungavallen.

Samordna byggarbeten samt rutiner för information och dialog med berörda medborgare och företag med andra kommunala aktörer, med målet att minska störningarna för Linköpingsborna och lokala näringslivet.

Stångåstaden försöker alltid göra det som är möjligt för att våra projekt ska påverka kringboende så lite som möjligt. Det görs genom samverkan, planering och information.

Stödja och utveckla samarbetet med civilsamhället.

Stångåstaden har en omfattande samverkan med civilsamhället. Ett organiserat samarbete finns med en mängd föreningar, fastighetsägare och näringsidkare i staden. Vi har till exempel nästan 40 formella samarbeten med olika föreningar. Vi har även formella samarbeten i form av fastighetsägarföreningar i flera stadsdelar.

Skapa förutsättningar för återkommande dialog med allmänheten utifrån bolagets förutsättningar.

Uppdragen kring samverkan med civilsamhället och dialogen med allmänheten sker löpande och som en naturlig del av verksamheten. Genom vår kundnära organisation har vi en mycket tät och daglig dialog med många Linköpingsbor. I samband med renoveringar och ombyggnader har vi alltid en systematisk dialog med våra boende. Vi har en form av dialog i de årliga kundundersökningar som genomförs. Undersökningarna och det våra kunder tycker ligger sedan till grund för mycket av våra enheters affärsplanering. Vi bjuder även in löpande till dialog kring boendet och boendemiljön i våra olika bostadsområden.

Vara en aktiv del i kommunens arbetsmarknadsinsatser genom att exempelvis tillskapa praktikplatser/anställningar för personer långt ifrån arbetsmarknaden samt öka antalet sommar- och feriejobb inom den egna organisationen. Bolaget ska bidra till genomförandet av Linköpings kommuns arbetsmarknadsprogram.

Stångåstaden genomför många olika insatser för att stärka sysselsättningen i Linköping med extra fokus på bolagets utsatta stadsdelar. Projektet Linkstep har drivits framgångsrikt ett antal år och har hjälpt 360 personer till egenförsörjning. Vi ställer även krav i olika upphandlingar för att både skapa både riktiga jobb och sommarjobb. Vi har främst ställt krav och samarbetat med alla våra skötselentreprenörer men även testat i ombyggnadsprojekt. Vidare samverkar vi med kommunen kring 500 satsningen.

Vi driver även projektet "Unga bygger för unga" som är ett samarbete mellan Stångåstaden och Linköpings kommun. Syftet är att skapa bostäder för unga samtidigt som gymnasieelever på byggutbildningen får praktisk erfarenhet och utbildning. Ungdomarna bygger om lokaler till smålägenheter som sedan kommer att hyras ut med ungdomsförtur. Genom handledning av erfarna yrkespersoner utvecklar ungdomarna både tekniska och sociala färdigheter, som samarbete och ledarskap, vilket stärker kompetensförsörjningen inom byggbranschen. Projektet möter behovet av ungdomsbostäder och bidrar till samhällsutveckling.

3. Målområde Ekonomi

Målområde ekonomi beskriver vad bolaget ska uppnå för en stabil och god ekonomi.

Ha en kostnadseffektiv verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

Fastighets- och bostadsbranschen har fått betydligt tuffare förutsättningar de senaste åren. Vi har haft en galopperande kostnadsutveckling i samhället som påverkat både drift och investeringar för branschen. Även om inflationen har sjunkit tillbaka så kvarstår effekterna då många kostnader ligger kvar på en högre nivå än innan krisen. Stångåstaden handlar också många tjänster på entreprenad där effekten av kostnadshöjning kommer först då tjänsterna upphandlas på nytt. Utgångsläget är därför fortsatt tufft och stor vikt har lagts på att prioritera och hantera kostnadsutvecklingen samtidigt som vi ska fortsätta satsa på att underhålla fastigheterna och erbjuda våra kunder en riktigt bra och effektiv service. För att kunna planera och hantera olika framtida scenarier arbetar vi med en långsiktig modell för att simulera och prognostisera bolagets resultat framåt. Modellen tar hänsyn till omvärldsfaktorer som inflation, ränteutveckling, hyresutveckling och även till planerade investeringar. Stångåstaden har byggt upp en stark ekonomi och finansiell ställning under många år och har en god motståndskraft mot ökade kostnader och vakansrisker. Med en dämpad inflation och en sjunkande räntenivå bedömer bolaget att det finns goda möjligheter att fortsätta vara offensiva och samtidigt behålla en god intjäning framåt.

Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.

Stångåstaden försöker alltid utnyttja olika typer av stöd där det är lönsamt och kan tillföra värde till vår verksamhet. Det gäller både nationella stöd och EU stöd. Vi har till exempel haft ett större EU stöd under flera år för en arbetsmarknadssatsning. Vi har även under året som gått erhållit stöd för olika investeringar, t ex hissar och utemiljö. Vi deltar också i samarbeten kring innovation som delfinansieras via stöd. Vi scannar löpande av utlysningar som finns tillgängliga för bolaget att söka.

4. Målområde Verksamhet

Målområde verksamhet beskriver hur arbetsprocesser och organisation ska utvecklas för att uppnå goda resultat.

Skapa en organisation som arbetar förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet/oseriösa aktörer. Kännbara konsekvenser ska följa för företag som ägnar sig åt lagöverträdelse och fusk. De ska också uteslutas från kommunala upphandlingar.

Stångåstaden har byggt upp en modell, enligt samma struktur som våra systerbolag i koncernen använder, där vissa delar av arbetet görs med egen personal och vissa delar köps in av konsulter. Grunden för arbetet är den kravställning som beskrivs ovan i avsnittet "Arbeta aktivt för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i entreprenader". Uppföljning görs löpande av våra projektledare på varje byggmöte där vi kravställt avrapportering. Ett stort antal oannonserade kontroller på byggarbetsplatser görs varje år med hjälp av upphandlade konsulter. Stångåstaden använder de avtal som vår branschorganisation Sveriges Allmännyttan handlat upp. Vidare används expert- och konsultstöd för att följa upp ekonomiska aspekter. Vi arbetar även aktivt med andra ramavtal där det görs avtalsrevisioner varje år. Dessa utförs med egen personal. Vi strävar hela tiden efter att utveckla både det förebyggande och operativa arbetet för att stävja arbetslivskriminalitet. Ett steg är till exempel att ytterligare öka kravställningen i våra ramavtal.

Förutom det egna arbetet har vi byggt upp ett systematiskt samarbete med de andra fastighetsbolagen i koncernen där vi träffas löpande och utbyter erfarenheter. Vi har även byggt upp ett större samarbete med fler byggherrar, entreprenörer och branschorganisationen BF (Byggföretagen) för att hjälpas åt att få sund konkurrens och bra villkor på alla arbetsplatser.

Vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.

Stångåstaden verkar för att vara en röst i fastighetsbranschen. Som grund driver vi ett proaktivt mediaarbete både på lokal och nationell nivå. Ett annat exempel är att vi är aktiva inom Sveriges Allmännyttan och innehar ordförandeposten i VD-rådet för byggherrefrågor. Det ger möjlighet att både driva sakfrågor och skapa opinion kring förutsättningar för byggande. Vi deltar normalt i Almedalen och är aktiva i många olika seminarier. Vi efterfrågas också och deltar i många olika arrangemang, bland annat kring krishantering, bostadsbyggande, social hållbarhet, värdegrundsarbete och employer branding.

5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas.

Vara en attraktiv arbetsgivare.

Stångåstaden är ett värderingsstyrt bolag och strävar efter en medarbetarkultur som bygger på en framåtanda att utvecklas, delaktighet och att skapa värde för våra kunder. Varje medarbetare ska känna stolthet över vårt gemensamma uppdrag; att utveckla Linköping och verkligen göra skillnad för Linköpingsborna. Därför framhåller vi alltid att vårt slutresultat är direkt beroende av varje enskild medarbetares insats. Vi upprätthåller ett högt medarbetarengagemang genom enat och engagerat ledarskap, tydliga mål, uppföljning och feedback. Vi vill hela tiden framåt och utvecklas och är inne i en förändringsresa för att lyfta oss ytterligare en nivå i en allt snabbare och föränderlig värld. Inom ramen för arbetet ingår det att utveckla våra arbetssätt och att arbeta mer tvärfunktionellt. Vi bedriver även ett aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete vilket inkluderar förebyggande friskvård, skyddsronder, uppföljning av sjukskrivningstal samt incidentrapportering. Stångåstaden har kollektivavtal för sina anställda och vårt arbete drivs i form av samverkan mellan företaget och facket. Stångåstaden står för en arbetsplats där alla har lika rätt i fråga om arbete, utvecklingsmöjligheter, lön och andra anställningsvillkor. Ett kvitto på att vårt arbetsgivarvarumärke är starkt är att Stångåstaden under många år varit rankade som en av landets bästa arbetsplatser i den stora undersökning och benchmark som görs av Great Place To Work.

Skapa en hållbar kompetensförsörjning.

Att arbeta långsiktigt med kompetensförsörjning och att vara en attraktiv arbetsgivare är givetvis nyckelfaktorer för att ett företag ska bli framgångsrikt. Stångåstaden bedriver ett systematiskt arbete kring detta där ett viktigt fokusområde framåt är den omställning som håller på att ske i en mer digital värld. Många roller kommer att försvinna och nya kompetenser kommer att behövas de kommande åren. Vi utvecklar våra medarbetare kontinuerligt och kommer givetvis även behöva rekrytera ny extern kompetens. Stångåstaden har ett starkt varumärke och är en attraktiv arbetsgivare. Vi arbetar mycket med vår företagskultur och har en verksamhet där människor som arbetar här kan göra skillnad på riktigt. Det har gjort att vi både lyckats behålla och lyckats rekrytera medarbetare till vår verksamhet.



Ekonomiska mål

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2024	2023	2022
Soliditet, %	> 30	53,0	55,8	58,5
Soliditet med hänsyn till MV, %	> 45	83,0	84,0	86,3
Resultat efter finansiella poster, Mnkr	> 180–220	238*	228*	216*
Energibesparing, normalårskorrigerad, %	> 2	2,2	1,3	3,5
NöjdKundIndex	> 80	85,1	85,5	85,4
NöjdMedarbetarIndex	> 80	88	88	90

* Exklusive reavinster och andra poster av engångskaraktär

Stångåstaden har ett starkt resultat för år 2024 trots ännu ett år som präglats av kostnadskrisen som påverkat fastighetsbranschen. Resultatet före skatt uppgår till 241 mkr inklusive reavinster från fastighetsförsäljningar. Exklusive reavinster uppgår resultatet till 238 mkr. Kravet i ägardirektivet är att den synliga soliditeten ska överstiga 30 procent. Per 31/12 2024 uppgår den synliga soliditeten till 53,0 procent. Den justerade soliditet som tar hänsyn till bolagets övervärden i fastigheter ska uppgå till minst 45 procent i ägardirektivet. Utfallet 31/12 2024 uppgår till 83,0 procent. Målen uppfylls alltså med god marginal.

Ägarens krav om resultat efter finansnetto rensat för engångsposter och reavinster uppgår till 200–250 mkr/år. Stångåstadens resultat efter finansnetto uppgår till 241 mkr i bokslutet

2024-12-31. Rensat för reavinster uppgår resultatet till ca 238 mkr. Även detta mål är alltså uppfyllt.

I ägardirektivet finns ett mål om 2 procent genomsnittlig energibesparing per år. Stångåstaden arbetar långsiktigt med att minska energianvändningen och har ett program (25/25) för att minska mängden köpt energi per kvadratmeter, i form av el, värme och fjärrkyla, med 25%. Programmet startade år 2012 med 2011 som basår.

De uppnådda resultaten så här långt följer kurvan mot det långsiktiga målet om 25% besparing. För 2024 levererar vi en energibesparing på ca 2,2 %. Totalt har vi sparat 23,6 % sedan starten av 25/25. Vi arbetar systematiskt med energibesparing och kommer fortsätta satsa på att investera i förbättringar, driftoptimera och jobba med beteenden.

Övriga mätbara mål i det särskilda ägardirektivet är målet om Nöjda kunder (NKI) och Nöjda medarbetare (NMI). Undersökning av NKI och NMI ska genomföras minst vartannat år och kunna mätas och redovisas. Målet är att bolagets resultat av genomförd undersökning ska överstiga branschsnittet. Stångåstaden mäter kundnöjdhet med AktivBo och hade ett NKI på 85,1 för 2024. Branschgenomsnittet uppgår till 80,3. NMI mättes med Great Place To Work hösten 2024 och uppgick till 88. Branschgenomsnittet uppgår till 80. Båda målen är uppfyllda.

4 Riskhantering

I alla organisationer finns en risk för att oönskade situationer ska inträffa. Om risken realiserar, påverkas organisationens möjligheter att nå sina mål. Intern kontroll handlar därför även om att kartlägga och analysera befintliga risker samt vidta åtgärder för att minimera dessa.

Med närståendetransaktioner menar vi risken att vi bryter mot statsstödsregler och Allbolagen, olovliga värdeöverföringar, skatterisker och risken att det uppstår oegentligheter såsom bedrägliga beteenden.

Enligt **Allbolagen** ska de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bedriva verksamheten på affärsmässig grund och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen och att vi inte ska få några särskilda fördelar som gynnar de kommunägda bostadsbolagen ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Läs mer under punkt 2, Efterlevnad av de kommunala befogenheterna.

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.

Stångåstaden anser att hela verksamheten genomsyras av affärsmässighet, vilket krävs för att uppfylla Allbolagen. Bland annat bygger eller renoverar vi inte om projektet inte går ihop ekonomiskt.

Vi har marknadsmässiga avkastningskrav och följer därmed **Statsstödsreglerna**. Stångåstaden har inte heller fått ekonomiskt stöd av ägaren för att hålla nere hyrorna på ett sätt som snedvrider konkurrensen gentemot de privata fastighetsföretagen. Stångåstaden följer även reglerna kring **värdeöverföringar** som finns i Allbolagen.

En risk- och väsentlighetsanalys genomförs vartannat år som en del av omvärldsanalysen i strategi- och affärsplaneringsprocessen. Månatliga kontrollaktiviteter som ska tas upp i den interna kontrollplanen tas fram under affärsplaneringen. Många av dessa kontrollaktiviteter har till syfte att förhindra oegentligheter där vi arbetar brett inom hela bolaget för att förhindra uppkomst av **bedrägligt beteende och oegentligheter**. När det gäller uthyrningsprocessen kontrollerar vi löpande att fördelning av bostäder och andrahandsuthyrning går rätt till.

Stångåstaden arbetar systematiskt med att motverka och förhindra olovlig andrahandsuthyrning. Från och med 2019 har reglerna för andrahandsuthyrning skärpts och det innebär att den som hyrt ut olovligt utan förvarning kan bli av med sitt kontrakt. Det ger oss större möjligheter att snabbt få tillbaka en olovligt uthyrd lägenhet till vår kö.

Inom inköps- och ekonomiprocessen har vi en attestinstruktion som följs upp vid revision och innebär fyra ögonprincipen. Vi arbetar löpande med fakturakontroll och att beställning och leverans överensstämmer med fakturan. Stickprovskontroller görs i fakturasystemet varje månad.

För merparten av våra ram- och skötselavtal genomförs avtalsrevisioner under avtalsperioden där övergripande villkor följs upp. Avvikelser dokumenteras och följs sedan upp. Även löpande kvalitetskontroller genomförs. Kontroll av leverantörer görs i upphandlingsprocessen, då bland annat skattebetalningar kontrolleras. Vi ställer även krav på att leverantörerna ska intyga att våra avtalskrav kommer att uppfyllas.

Vid rekrytering görs en kravanalys, en kravprofil och senare under processen intervjuer, referenstagning och personlighetstester. Behörighet att skriva under anställningskontraktet är reglerat. HR utför kontroll av tim- och visstidsanställdas arbetstider i förhållande till LAS tidsgränser och informerar berörda chefer vid behov.

En viktig aktivitet och kontroll, som de senaste åren fått allt större betydelse, är kontroll och övervakning av våra IT-system. Ett genomfört dataintrång kan göra väsentlig skada som tar både tid och stora resurser i anspråk att reparera. Vi har genomfört omfattande insatser i våra system under senaste året för att öka säkerheten. Dessutom har vi rekryterat ny kompetens inom området och utbildat samtliga medarbetare kring IT-säkerhet och informationssäkerhet för att öka medvetenheten.

Inga stora avvikelser har framkommit vid internkontrollerna under 2024.

5 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag

Sammanfattningsvis anser Stångåstaden att uppdraget är uppfyllt.