



AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2020

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstaden verksamhet under 2020 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

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 2020. I bilaga finns även AB Stångåstaden Bolagsstyrningsrapport för 2020. AB Stångåstaden anser att uppdraget är uppfyllt. Bolaget uppfyller de uppsatta långsiktiga målen. Gällande målet om 2 procent energibesparing per år så arbetar bolaget långsiktigt med att minska energianvändningen. De uppnådda resultaten så här långt följer kurvan mot de långsiktiga målet om 25 procent besparing.

Långsiktiga mål	Mål	2020	2019	2018
Soliditet %	> 30	39,9	41,5	43,5
Soliditet med hänsyn till MV %	> 45	79,2	79,0	79,2
Resultat efter finansiella poster, Mkr	> 180-220	249	206	204
Energibesparing, normalårskorrigerad, %	>2	1,8	1,1	2,4
NöjdKundIndex, %	>80	86	85	84
NöjdMedarbetarIndex, %	>80	90	91	90

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

En stor omorganisation genomförs under våren 2020 för att stärka bolaget ytterligare. Bolaget gör förändringar kring boende (förvaltning), ombyggnation och underhåll samt skapar mer resurser för affärsutveckling, innovation och digitalisering.

Stångåstaden är en mycket aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en omfattande nyproduktionsfas. Vid årsskiftet pågick produktion av ca 750 nya bostäder. Bolaget bygger även om och underhåller sina fastigheter löpande. Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. Inga större fastighetsaffärer har genomförts under 2020.

Bolaget arbetar med att få fram mer detaljplanelagd mark där bolaget kan bygga projekt som passar för investeringsstöd. Studentbostäder färdigställde ett nyproduktionsprojekt under december 2020 med 85 yteffektiva små studentettor med statligt investeringsstöd. Hyresnivån kunde med hjälp av stödet reduceras med ca 750 kr per månad och lägenhet. Stångåstaden planerar att bygga ett nytt Kombohus i trä med 57 lägenheter i Skäggetorp för att ersätta byggnaden som brandskadades sommaren 2020.

Stångåstaden jobbar intensivt med frågan kring en hög och jämn byggtakt och samverkar med MoS. Idag drivs planarbete för ca 2 000 lägenheter. Under 2020 blev 234 bostäder inflyttningsklara och vid årets slut pågår byggnation av ca 750 nya bostäder.

Under 2020 beslutade styrelsen om att erbjuda hyresgäster möjlighet till ombildning. Ett ramverk antogs där det fastställdes kriterier för hur ombildningarna ska gå till och vad som är möjligt att ombilda.

Stångåstaden arbetar med att tillse att det finns en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. I Ebbepark kommer bolaget uppföra både hyresrätter och bostadsrätter. Under 2020 startade Stångåstaden försäljningen av den första etappen av tre bostadsrättsföreningar med 55 bostadsrätter.

Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt på gång, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. De har ett flertal samarbeten med LiU på energiområdet och driver även ett omfattande miljöarbete.

Under 2020 har kulturfastigheter fortsatt att satsa på underhåll av olika slag i Friluftsmuseet Gamla Linköping och det anrika Wärdshuset har rustats upp och en ny krögare är på plats. Kulturfastigheter har tagit över ägandet av Backaberg och har under året varsamt renoverat byggnaden.

Stadsdelsutvecklingsarbete bedrivs i alla Stångåstadens områden hela tiden. Extra insatser pågår i Skäggetorp med ny förvaltningsmodell, där de öppnat ett lokalt kontor och anställt boende som medverkar i skötselarbete. Liknande insatser pågår även i Ryd och Berga. De har bildat en trygghetsgrupp som tar

fram trygghetsplaner för alla bostadsområden. Insatser görs även för att skapa sysselsättning, t ex via sociala krav i upphandlingar och kompetensförsörjningsprojektet Linkstep. Sedan starten 2019 har de fått ut över 100 personer i sysselsättning via Linkstep.

Årets ekonomiska resultat efter finansiella poster är 249 mnkr (228). Resultatet innehåller försäkringsersättningar netto för skadorna i samband med explosionen på Ådalagatan och branden i Skäggetorp med ca 37 mnkr. Resultatet exklusive denna ersättning är 212 mnkr. Bolagets omsättning 2020 uppgick till 1 635 mnkr (1 522). Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick under året till 902 mnkr (893). Bostadsmarknaden har utvecklats enormt starkt under de senaste åren. En värdering genomförs i slutet av varje verksamhetsår av en extern värderare. 2020 uppgick det totala värdet på koncernens fastighetsportfölj till 29 miljarder kronor, vilket är en ökning med drygt 3 miljarder från föregående år.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2020 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2020, 2020-03-05

Bilaga 1 – AB Stångåstaden, Måluppfyllelse 2020

Bilaga 2 – AB Stångåstaden, Bokslut 2020

Bilaga 3 – AB Stångåstaden, Bolagsstyrningsrapport 2020

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 2020”.

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

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

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