

Uppgifter till bokslut 2021

STÅNGÅSTADEN-KONCERNEN

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2022 till Karl Hammarström,
karl.hammarstrom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Budget 2021	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	1 572	1 635	1 522	1 558	+14
Balansomslutning, mnkr	10 475	10 613	9 869	10 580	-105
Justerat eget kapital, mnkr	6 259	4 235	4 099	4 205	+2 054
Resultat efter finansiella poster, mnkr	2 132	249	228	195	+1 937
Årets resultat av justerat eget kapital, %	40,6	6,0	5,6	5,1%	+35,5
Soliditet, %	59,8	40,1	41,7	39,7	+20,1
Nettoinvesteringar, mnkr	898	902	893	1 000	-102
Antal anställda	186	187	185	190	-4

Bokslutet för 2021 är mycket starkt. Den operativa verksamheten är stabil och efterfrågan på bostäder har varit god. Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 2 132 mkr (249). Då ingår reavinster från fastighetsförsäljningar om 1 903 mkr. Rensat för fastighetsförsäljningar uppgår resultatet till 229 mkr.

Trots påverkan av pandemin har vi hållit i gång ordinarie verksamhet under 2021. Ny- och ombyggnationer, reparationer och underhåll har i princip kunnat utföras utan att dra ned på takten. Vi har genomfört ett mycket stort antal åtgärder för att begränsa smittspridningen för att skydda både våra kunder och våra medarbetare.

En effekt av pandemin är högre kostnader för fastighetsskötsel, ökat underhåll och fler felanmälningar och kontakt med vår kundtjänst. Vi tolkar det som att det är fler personer som arbetar/studerar från hemmet än ett vanligt år.

Under senare delen av hösten samt starten av 2022 såg vi mycket kraftiga stigande elpriser vilket påverkade vårt resultat.

1. Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 898 mnkr (902) under året. Av investeringarna i koncernen avsåg 527 mnkr (476) nyproduktion.

Vid årsskiftet pågick produktion av ca 600 nya bostäder och under 2021 färdigställdes 282 lägenheter varav 55 var bostadsrätter. Vi genomförde omfattande renovering av 310 lägenheter och satsade totalt 333 mkr på underhåll som kostnadsförts.

Inför 2022 planerar vi för investeringar i nyproduktion och befintliga fastigheter på ca 1,1 mdr. I dagsläget pågår byggnation av nästan 600 bostäder enligt fördelning nedan:

Ebbepark Lugnet	247
Ebbepark Dynamiken	111
Agraffen III	85
Bärstadskogen	38
Ebbepark Labbet	105
Summa	586

Vi fortsätter satsningen på ombyggnad och förnyelse av befintligt bestånd. Många ombyggnadsprojekt genererar även nya bostäder. Ett exempel under året som gått är när studentkorridorer byggts om till små studentettor. Detta har tillskapat 25 nya bostäder. Nästa år räknar vi med att bygga om ytterligare cirka 300 bostäder.

Satsningen på underhåll fortsätter under 2022. Nivån för 2022 ligger på 340 mnkr för koncernen. Volymen är fortfarande mycket hög jämfört med Sveriges Allmännyttas statistik över kostnadsfört underhåll i branschen.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Den 1 juli genomförde Stångåstaden en stor fastighetstransaktion. Heimstaden Bostad förvärvade sammanlagt 1 118 bostäder i Lambohov, Haninge, Ljungsbro och Vasastaden. Fastighetsbeståndet utgörs nästan uteslutande av bostäder och studentbostäder med en uthyrningsbar yta om totalt cirka 78 000 kvm (varav cirka 3 000 m² lokalyta). Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 2 495 mkr.

Under hösten färdigställde Stångåstaden bolagets första etapp av bostadsrätter i Ebbepark. Här blev 55 nya bostadsrätter inflyttningsklara i slutet av 2021. Etapp 2 med 71 lägenheter är i princip slutsåld och säljstart av etapp 3 sker under våren 2022.

3. Framtiden

Affären som genomfördes under 2021 stärker balansräkningen rejält men koncernen tappar hyresintäkter på årsbasis vilket kortsiktigt leder till lägre intjäningsförmåga och lägre driftnetto. Det uppvägs av minskade avskrivningar och lägre räntekostnader. Pandemin har påverkat kostnadsstrukturen. De

senaste två åren har kostnaderna för reparationer och inre underhåll ökat samtidigt som kostnader för administration minskat betydligt då många planerade aktiviteter inte kunnat genomföras på grund av rådande restriktioner. Budgeterat resultat före skatt 2022 uppgår till 200,0 mnkr och ligger inom det spann på 180-220 mnkr som angivits i ägardirektivet.

Nästa stora fas i satsningarna på ombyggnation och förnyelse är Ryd och i steg efter även Skäggetorp. Vi fortsätter givetvis även att satsa på energisparåtgärder för att kunna leverera målet om 25 % besparing av köpt energi till år 2025.

Stångåstaden arbetar med hög prioritet för att få fram planlagd mark för mer än 2 000 nya bostäder. Projekten har olika karaktär och ligger i Ryd, Berga, Skäggetorp, City, Lambohov, Ebbepark, Åbylund, Flamman och Djurgården. Under 2022 planeras för start av drygt 400 nya bostäder i Ebbepark, City, Skäggetorp och i Berga.

Stångåstadens verksamhet drivs vidare under 2022 efter affärsmässiga principer med fortsatta satsningar på boendeutveckling i syfte att skapa miljöer där människor trivs och bor kvar. Koncernen kommer att bibehålla den höga ambitionen avseende service, minskad klimatpåverkan och underhåll i befintligt bestånd. Ökade satsningar kommer att göras kring digitalisering, innovation och affärsutveckling. 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.