



AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2021

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. AB Stångåstadens verksamhet under 2021 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 2021. I bilaga finns även AB Stångåstadens Bolagsstyrningsrapport för 2021. 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 finansiella mål | Mål | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------|-------|------|
| Soliditet procent | > 30 | 59,7 | 39,9 | 41,5 |
| Soliditet med hänsyn till MV | > 45 | 87,5 | 79,2 | 79,0 |
| Resultat efter finansiella poster, Mkr | > 180-220 | 229* | 249** | 206 |
| Energibesparing, normalårskorrigerad, procent (Nytt) | > 2 procent | 1,8 | 1,8 | 1,1 |
| NöjdKundIndex (Nytt) | > 80 | 85,3 | 85,5 | 85,1 |
| NöjdMedarbetarIndex (Nytt) | > 80 | 88 | 90 | 91 |

*Exklusive reavinster

** Resultat inkluderar försäkringsersättning på 37 mkr. Resultat exkluderat ersättningen är 212 mkr.

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

AB Stångåstaden är en mycket aktiv aktör på bostadsmarknaden och är inne i en fas med mycket stora investeringar genom omfattande nyproduktion. I dagsläget pågår produktion av ca 600 nya bostäder. Vi bygger även om löpande och underhåller våra fastigheter. AB Stångåstaden lägger betydligt mer på underhåll än genomsnittsföretaget. Tillbyggnader görs kontinuerligt för att skapa nya bostäder i källare och på vindar.

Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. En stor transaktion har genomförts under 2021. Heimstaden förvärvade 1118 bostäder med en köpeskilling om 2,5 mdr. Affären gav en reavinst om drygt 1,8 mdr.

Studentbostäder färdigställde ett nyproduktionsprojekt med inflyttning januari 2021 med 85 yteffektiva små studentettor med statligt investeringsstöd. Hyresnivån kunde med hjälp av stödet reduceras med ca 750 kr per månad och lägenhet. Investeringsstödet var anpassat för smålägenheter och är inte möjligt att använda i alla projekt. Stödet innebar att Fastighetsägaren förband sig att använda en normhyra om max 1 450 kr/m².

AB Stångåstaden driver planarbete för ett stort antal nya bostäder för att kunna hålla en hög nyproduktionstakt över tid. Vi har en god samverkan kring planarbete med MoS. Just nu är ca 600 nya bostäder under uppförande. Ett stort antal nya bostäder kan börja byggas i Berga, City, Djurgården, Ebbepark och Skäggetorp de närmaste två åren om marknaden tillåter. Värt att notera ur ett historiskt perspektiv är att bolaget byggt väldigt mycket de senaste åren.

AB Stångåstaden jobbar intensivt med frågan kring en hög och jämn byggtakt och vi samverkar givetvis med MoS. AB Stångåstaden behöver få fram planlagd mark i jämn takt för att kunna uppfylla kravet. Idag drivs planarbete för drygt 2 000 lägenheter. AB Stångåstaden 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. Under 2021 blev 278 bostäder inflyttningsklara och vid årets slut pågår byggnation av ca 600 nya bostäder

AB Stångåstaden har flera stora strategiska fastighetsprojekt på gång, t ex Ebbepark, Övre Vasastaden och Eddan. Vi har ett flertal samarbeten med LiU på energiområdet och vårt arbete kring energibesparing (25/25) pågår för fullt. Vi driver även ett omfattande miljöarbete och vi har varit certifierade (ISO 14001:2004) i snart 20 år.

AB Stångåstaden har en vision att bolaget ska ligga Ett steg före och vara med och driva branschutveckling. I bolagets affärsplan har de tydligt markerat att de vill bygga innovativt och testa nya lösningar (exempel som genomförts är Plusenergihus, Drömlägenheten och Vallavåning i Vallastaden). AB

Stångåstaden testar ny teknik och nya lösningar i Ebbepark. De arbetar också med nya energilösningar och har ett stort antal solcellsanläggningar.

AB Stångåstaden jobbar strukturerat med innovation och innovationsprocesser för att få fram nya idéer. En ny enhet för affärsutveckling har startats under året för att öka takten ytterligare kring affärsutveckling, innovation och digital transformation.

AB 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.

Planering pågår också för hur AB Stångåstaden ska utveckla Lambohovs säteri. Kulturfastigheter håller på att ta fram en strategisk plan för hur byggnaderna och den yttre miljön kan utvecklas och användas i framtiden.

AB Stångåstaden har en mycket varierad fastighetsportfölj med bostäder i olika storlekar, prisklasser och lägen.

Som beskrivits ovan erbjuder AB Stångåstaden nyproducerade bostadsrätter i Ebbepark. Bolaget erbjuder även en hyrköpsmodell i Ekängen där hyresgäster får option att köpa radhuset de hyr till ett i förväg fastställt pris. De senaste åren har AB Stångåstaden även byggt radhus i Lingham, Lambohov, Berga och Harvestad för uthyrning. Det pågår också produktion av ytterligare 38 nya radhus i Ekängen. AB Stångåstaden tycker det är viktigt att kunna erbjuda radhus och småhus för uthyrning för den som inte vill eller har möjlighet att köpa. Under en tidigare punkt har vi även beskrivit erbjudande för ombildning som tagits fram med fokus på socioekonomiskt utsatta bostadsområden. 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. AB Stångåstaden planerar att bygga ett nytt Kombohus i trä med 57 lägenheter i Skäggetorp för att ersätta byggnaden som brandskadades sommaren 2020.

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

Stadsdelsutvecklingsarbete bedrivs i alla AB Stångåstadens områden hela tiden. Extra insatser pågår i Skäggetorp, Ryd och Berga. Samverkan sker med Linköpings kommun och andra aktörer i stadsdelarna. Bolaget har bildat 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.

Insatser görs också för att skapa sysselsättning, t ex via sociala krav i upphandlingar och kompetensförsörjningsprojektet Linkstep. Sedan starten 2019 har vi fått ut över 150 personer i sysselsättning bara via Linkstep. Vi erbjuder även ungdomar sommarjobb hos AB Stångåstaden samt hos våra entreprenörer. Vi ställer sociala krav i upphandlingar, vi har till exempel ställt krav på att entreprenörer ska anställa personer som står långt från arbetsmarknaden.

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 AB Stångåstaden hållit i gång ordinarie verksamhet under 2021. Ny- och ombyggnationer, reparationer och underhåll har i princip kunnat utföras utan att dra ned på takten. Bolaget 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. AB Stångåstaden 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 bolaget mycket kraftiga stigande elpriser vilket påverkade vårt resultat.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2021 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 2021, 2022-03-09

Bilaga 1 - AB Stångåstaden, Måluppfyllelse 2021

Bilaga 2 - AB Stångåstaden, Bokslut 2021

Bilaga 3 - AB Stångåstaden, Bolagsstyrningsrapport 2021

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 2021”.

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, Karl Hammarström
Linköpings Stadshus AB
AB Stångåstaden