

Uppgifter till bokslut 2022

STÅNGÅSTADEN

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2023 till Erik Tapper,
erik.tapper@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2022	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	1 571	1 572	1 635	1 556	+15
Balansomslutning, mnkr	10 970	10 475	10 613	11 600	-630
Justerat eget kapital, mnkr	6 413	6 259	4 235	6 370	+60
Resultat efter finansiella poster, mnkr	264	2 132	249	200	+64
Årets resultat av justerat eget kapital, %	4,2	40,6	6,0	3,3	+0,9
Soliditet, %	58,5	59,8	40,1	54,9	+3,6
Nettoinvesteringar, mnkr	848	898	902	1 100	-252
Antal anställda	178	186	187	190	-12

Stångåstaden har ett starkt resultat för år 2022 trots att året som gått präglats av kraftiga prisuppgångar som påverkat fastighetsbranschen i hög grad. Den höga inflationen och främst prishöjningarna på el och räntehöjningarna påverkar koncernen i stor utsträckning. Elpriserna är säkrade till 80 procent men kostnadsökningen är ändå stor. Även räntorna är till stor del räntesäkrade och därför slår inte räntehöjningarna igenom på resultatet i så hög grad.

I juni genomfördes försäljningen av bolaget Ebbepark Brf2 AB innehållande etapp två av bostadsrättsproduktionen till Bostadsrättsföreningen Lugnet 2. Likviden från affären har använts för att sänka bolagets låneskuld Affären gav en reavinst på 48 mnkr. Resultatet före skatt uppgår till 264 mkr inklusive reavinster från fastighetsförsäljningar. Exklusive reavinster uppgår resultatet till 215 mkr.

Den synliga soliditeten uppgår till 58,5 procent. Den justerade soliditet som tar hänsyn till bolagets övervärden i fastigheter uppgår till 86,3 procent.

1. Investeringar

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 848 mnkr (898) under året. Av investeringarna i koncernen avsåg 513 mnkr (527) nyproduktion.

Under 2022 färdigställdes 229 lägenheter varav 71 var bostadsrätter. Det genomfördes omfattande renovering av 240 lägenheter och det satsades totalt 343 mkr på underhåll som kostnadsförts.

I dagsläget pågår byggnation av 524 bostäder enligt fördelning nedan:

Ebbepark Lugnet	62
Ebbepark Dynamiken	111
Agraffen III	85
Skattegården	46
Djurgårdsgatan	114
<u>Ebbepark Labbet</u>	<u>106</u>
Summa	524

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 6 nya bostäder under 2022.

Under 2022 var byggkostnadsutvecklingen och materialbrist den stora frågan i branschen och för koncernens byggverksamhet. Anbudet för nyproduktion som koncernen fick in under 2022 var cirka 25 procent högre än under år 2021. Investeringsvolym är av den orsaken lägre än budgeterat. Kostnadsutvecklingen är fortfarande tydlig men det finns tecken på att det börjar att gå tillbaka till nivåer som före 2022.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Året som gått har präglats av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten är den högsta på många decennier.

Vi har ett nytt nationellt system för att förhandla hyror som sjösattes till förhandlingarna om 2023 års hyror. Fem parametrar ska beaktas i förhandlingen; KPI, BNP utvecklingen, taxor, kostnadsutveckling för förvaltning och underhåll samt ränteutvecklingen. Parametrarna ska viktas och sedan tittar man på innevarande år samt ytterligare två år bakåt. Det gör att effekten av kostnadsutvecklingen som slagit till under 2022 inte slår igenom med mer än en tredjedel i förhandlingen om 2023 års hyror.

Efter många års ökning av marknadsvärden på fastigheter har trenden brutits. Stångåstadsens fastigheters marknadsvärde har dock bara justerats ned en aning. Årets värdering uppgår till 31 668 mnkr jämfört med 32 043 mnkr föregående år.

3. Framtiden

Den stora fastighetsförsäljning som genomfördes under 2021 bidrog starkt till att sänka belåningsgraden vilket skapat bättre förutsättningar framåt. Stångåstaden är idag lägre belånat än det genomsnittliga bostadsbolaget i landet. Året som gått har präglats av den globala kostnadskrisen som påverkat både drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten är den högsta på många decennier och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar som behöver hanteras de kommande åren med kraftigt stigande kostnader. Utgångsläget är därför tuffare än på många år och stor vikt har lagts i budgetarbetet inför 2023 på att hitta besparingar och effektiviseringar för att kunna fortsätta satsa på att underhålla våra fastigheter och erbjuda våra kunder en riktigt bra service. 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 äger vindkraft i ett gemensamt bolag, Bixia Gryningsvind, tillsammans med Örebrobostäder och Tekniska Verken. Ett förvärv har gjorts av två nya verk per den 1 januari 2023 vilket gör av att Stångåstadens nuvarande ägarandel innebär att 100 procent av vår totala elanvändning täcks indirekt av vindkraftsproduktionen i Gryningsvind från och med år 2023.

Stångåstaden arbetar med hög prioritet för att få fram planlagd mark för 2 100 nya bostäder. Projekten har olika karaktär och ligger i Ryd, Berga, Skäggetorp, City, Lambohov, Ebbepark, Åbylund, Flamman och Djurgården.

Stångåstadens verksamhet drivs vidare 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.