



## **AB Stångåstaden med dotterbolag - Uppfyllelse av de kommunala uppdraget 2022**

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

### **Förslag till kommunfullmäktiges beslut**

1. AB Stångåstadens verksamhet under 2022 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 2022. I bilaga finns även AB Stångåstadens Bolagsstyrningsrapport för 2022. 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	2022	2021	2020
Soliditet procent	> 30	58,5	59,7	39,9
Soliditet med hänsyn till MV	> 45	86,3	87,5	79,2
Resultat efter finansiella poster, Mkr	> 180–220	216*	229*	249**
Energibesparing, normalårskorrigerad, procent	> 2 %	3,5	1,8	1,8
NöjdKundIndex	> 80	85,4	85,3	85,5
NöjdMedarbetarIndex	> 80	90	88	90

\* Exklusive reavinster

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

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Fastighetsaffärer genomförs som en naturlig del i verksamheten. Den stora affär som genomfördes under 2021 har bidragit till att sänka belåningen i koncernen med drygt 2 mdr. Det har gjort att Stångåstaden ytterligare stärkt motståndskraften mot de räntehöjningar bolaget står inför. En mindre transaktion har genomförts under 2022 när etapp II av bostadsrätterna i Ebbepark tillträdde. Totalt har Stångåstaden reavinster om 49 mkr för 2022.

Studentbostäder färdigställde ett nyproduktionsprojekt med inflyttning januari 2022 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/m<sup>2</sup>.

AB Stångåstaden driver planarbete för ett stort antal nya bostäder för att kunna hålla en hög nyproduktionstakt över tid. Vid årsskiftet var 524 nya bostäder under uppförande och under 2022 blev 229 bostäder inflyttningsklara. Ett stort antal nya bostäder kan börja byggas i Berga, City, Djurgården och Ebbepark de närmaste två åren om marknaden tillåter. Värt att notera ur ett historiskt perspektiv är att bolaget byggt väldigt mycket de senaste åren. Idag drivs planarbete för drygt 2 000 lägenheter. Koncernen 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. Prisbildningen på entreprenader har varit en mycket stor utmaning under 2022. 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.

Inom energiområde har bolaget samarbete med LiU och Tekniska verken samt att arbetet kring energibesparing (25/25) pågår för fullt. De driver även ett omfattande miljöarbete och har varit certifierade (ISO 14001:2004) i snart 20 år. I bolagets affärsplan har de tydligt markerat att de vill bygga innovativt och testa nya lösningar, ny teknik bland annat i Ebbepark. De arbetar också med nya energilösningar och har ett stort antal solcellsanläggningar.

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.

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 konceptboenden för seniorer.

Insatser görs också för att skapa sysselsättning, t ex via sociala krav i upphandlingar och kompetensförsörjningsprojektet Linkstep. Sedan starten 2019 har bolaget fått ut över 200 personer i sysselsättning bara via Linkstep. De erbjuder även ungdomar sommarjobb hos AB Stångåstaden samt hos deras entreprenörer. De ställer sociala krav i upphandlingar, de har till exempel ställt krav på att entreprenörer ska anställa personer som står långt från arbetsmarknaden.

Stångåstaden har ett starkt resultat för år 2022 trots att året som gått präglats av kraftiga prisuppgångar som påverkat fastighetsbranschen i hög grad. Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 264 mkr (2 132). Då ingår reavinster från fastighetsförsäljningar. Rensat för fastighetsförsäljningar uppgår resultatet till 215 mkr.

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

Kommunledningsförvaltningen bedömer att AB Stångåstadens verksamhet för 2022 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 – Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2022, 2023-03-08

Bilaga 1 – AB Stångåstaden, Bokslut 2022

Bilaga 2 – AB Stångåstaden, Måluppfyllelse 2022

Bilaga 3 – AB Stångåstaden, Bolagsstyrningsrapport 2022

## **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 2022”.

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

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Beslutet skickas till:  
Finanschef Sofie Moosberg  
Linköpings Stadshus AB  
AB Stångåstaden