

Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i Lejonfastigheter AB, nedan kallat bolaget, gäller förutom gemensamma ägardirektiv även dessa särskilda ägardirektiv fastställda av Linköpings kommun i kommunfullmäktige 2015-03-24, § 143.

Bakgrund

Linköpings kommun har för sin utveckling behov av bra lokaler för de verksamheter kommunen bedriver samt en bra och ändamålsenlig förvaltning av dessa fastigheter. Bolaget ska vara ett verktyg för detta.

1. Uppdrag

Bolaget ska utifrån samverkansprogrammet ”Höjda ambitioner för Linköping”:

- säkerställa ett långsiktigt och stabilt ägande av fastigheter för kommunalt finansierad verksamhet
- erbjuda kommunalt finansierad verksamhet lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror
- äga, förvalta och utveckla fastigheter som är viktiga för Linköpings kommuns verksamheter
- bevaka hyresgästernas intressen för lokaler där bolaget har monopol eller dominerar som hyresvärd
- ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott
- vara en långsiktig och affärsmässig fastighetsägare
- vara en ledande aktör i strategiska kommunala fastighetsprojekt samt genom egna satsningar och i nära samarbete med forskningen och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning energieffektivisering
- medverka i genomförandet av kommunens miljöpolitik
- bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter

- särskilt värna goda pedagogiska inom- och utomhusmiljöer i utbildningslokaler samt medverka till utvecklingen av stimulerande miljöer vid olika omsorgsboenden
- aktivt underlätta och verka för att lediga lokaler i befintligt fastighetsbestånd finns för föreningsliv att hyra
- aktivt verka för att bolagets lokaler är och upplevs vara av god fysisk tillgänglighet
- aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa
- utveckla effektiva former för dialog mellan brukare och fastighetsägare
- hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inom- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska säkerställas genom kontinuerlig dialog

2. För verksamheten gällande kommunala principer

Bolaget bedriver kommunal verksamhet och för sådan gäller självkostnadsprincip, likställighetsprincip och lokaliseringsprincip. Här pekas lokaliseringsprincipen och självkostnadsprincipen ut särskilt då dessa kräver förtydligande från ägaren för implementering i bolagets verksamhet.

Lokaliseringsprincipen: Bolaget ska endast bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun.

Självkostnadsprincipen: Bolaget ska vid sin prissättning räkna med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska också ingå kapitalkostnader samt skälig avkastning på det egna kapitalet.

För bolaget gäller dessutom att det är den framtida självkostnaden som ska beräknas på lång sikt där bolagets underhålls- och ombyggnadsintervaller ska vara vägledande.

3. Köp och försäljning av fastigheter

3.1 Bolagets fastighetsportfölj

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet. Bolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta att sälja maximalt 10 % av fastighetsbeståndet under samma kalenderår. Försäljning av fastigheter kan ske genom bildande av bolag vari aktuella objekt ingår. Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget kan självt besluta om förvärv av fastigheter eller köp av fastighetsbolag till en volym uppgående till 10 % av det befintliga fastighetsbeståndet under samma kalenderår. Förvärv därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget har möjlighet att avveckla och förvärva fastighetsbolag, bilda och avveckla lagerbolag enligt ekonomisk begränsning ovan utan kommunfullmäktiges godkännande. Vid bildande av lagerbolag ska bolagsordning och styrelsesammansättning följa tidigare fattade beslut.

Bolaget ska årligen lämna en samlad förteckning av försäljning och förvärv av fastigheter/bolag till Linköpings kommun i samband med att bolaget redovisar ”Uppfyllelse av uppdraget”.

Bolaget ska föra dialog med kommunal verksamhet så att kommunens långsiktiga fastighetsbehov alltid klargörs.

3.2 Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Arbetet skall genomföras av extern konsult eller kvalitetssäkras av extern part. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut.

4. Långsiktig avkastning och soliditet

Bolaget ska ha en avkastning på justerat eget kapital vara lägst 7 %.

Bolaget ska även ha en soliditet beräknat på justerat eget kapital vara lägst 12 % samt en soliditet med hänsyn till marknadsvärdering ska vara i lägst 25 %.

Vid beräkning av räntetäckningsgraden ska den lägst vara 2,0.

Definitioner:

Avkastning på eget kapital = koncernens resultat efter finansiella poster i relation till koncernens egna kapital vid årets utgång.

Soliditet = koncernens egna kapital i relation till balansomslutningen vid årets utgång.

Räntetäckningsgrad = resultat efter finansiella poster justerat för resultat av fastighetsförsäljningar och jämförelsestörande poster samt återläggning av avskrivningar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.