



Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag

Dokumenttyp: Regler

Fastställd av: Kommunfullmäktige i Linköping

Datum: 2019-12-10, § 398

Antagen vid bolagsstämman: 2020-01-16

Giltighetstid: Tillsvidare



**Linköpings
Stadshus AB**

Diarienummer:	KS 2019-461
Dokumentansvarig:	Kommundirektören
Adresserat till:	Lejonfastigheter AB med dotterbolag
Relaterade styrdokument:	Bolagsordning, gemensamt ägardirektiv
Sökord:	Företag, bolag, styrning

Innehåll

Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag	1
1. Inledning	1
2. Syfte och uppdrag	1
2.1. Det kommunala ändamålet	1
2.2. Uppdrag	1
3. Bolagets verksamhet	2
3.1. Köp och försäljning av fastigheter	3
3.1.1. Bolagets fastighetsportfölj	3
3.1.2. Värdering av bolagets fastigheter	3
3.2. Lån och borgen	3
4. Verksamhetens mål	4
4.1. Ekonomiska mål	4
4.2. Övriga mål	4
4.3. Kommunfullmäktiges mål	4
5. Utdelning och koncernbidrag	4
6. Policyer och riktlinjer	4

Tekniska

Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i Lejonfastigheter AB, nedan kallat bolaget, gäller förutom det gemensamma ägardirektivet även detta särskilda ägardirektiv fastställt av Linköpings kommun i kommunfullmäktige 2019-12-10.

Ägardirektiven är ett komplement till bolagsordningen.

1. Inledning

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

2. Syfte och uppdrag

2.1. Det kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip och på affärsmässiga grunder tillhandahålla lokaler och fastigheter av god kvalitet till i första hand kommunala men även andra offentliga verksamheter samt att svara för mark- och fastighetsförvaltning. Med tillhandahålla lokaler avses både egenägda och inhyrda lokaler och fastigheter. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.

Lejonfastigheter AB har monopol på in- och uthyrning av lokaler och fastigheter till den primärkommunala verksamheten.

Efter kommunfullmäktiges godkännande kan bolaget, för att främja dessa ändamål äga aktier eller andelar i andra företag.

2.2. Uppdrag

Bolaget ska utifrån Alliansens samverkansprogram ”Ett nytt ledarskap för Linköping”:

- säkerställa ett långsiktigt och stabilt ägande av fastigheter för kommunalt finansierad verksamhet,
- erbjuda kommunalt finansierad verksamhet, ändamålsenliga lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror,
- äga, förvalta och utveckla egna fastigheter samt inhyrning av lokaler och 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 och energieffektivisering,
- medverka i genomförandet av kommunens miljöpolitik, innebärande bland annat att fortsätta öka andelen förnyelsebar eller återvunnen energi,
- bygga och hyra in i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter,
- anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna,
- ha beredskap för ökad nyproduktion och renovering vid lågkonjunktur,
- bidra till CO₂-neutralt Linköping. Ökad egen produktion av förnyelsebar el och att bygga koldioxidneutralt är en del i detta.
- 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. Uthyrning sker till Kultur- och fritidsnämnden för vidare uthyrning till föreningslivet,
- aktivt verka för att bolagets lokaler är och upplevs vara av god fysisk tillgänglighet,
- utveckla effektiva former för dialog med lokalnyttjare,
- hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inom- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska säkerställas genom kontinuerlig dialog,
- utnyttja längst av ekonomiska och legala avskrivningstider för att ge hyresgästerna rimliga kostnader,
- i syfte att motverka och begränsa användandet av oseriösa aktörer inom byggbranschen ska bolaget begränsa användningen av entreprenadskedjor i byggprojekten samt att huvudentreprenaden ska fullgöra kontroll av att underentreprenören erlägger skatt.
- Ha ansvar för samordning av kommunens lokalförsörjningsplaner.

3. Bolagets verksamhet

Bolaget bedriver kommunal verksamhet och för sådan gäller självkostnadsprincip, likställighetsprincip och lokaliseringprincip. Här pekas lokaliseringprincipen 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.

3.1. Köp och försäljning av fastigheter

3.1.1. 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 av kommunfullmäktige.

Bolaget ska årligen lämna en samlad förteckning av försäljning och förvärv av fastigheter/bolag till Linköpings kommun i samband med bokslut/redovisning av måluppfyllelse.

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

3.1.2. 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.

3.2. Lån och borgen

Kommunfullmäktige fastställer årligen ram för långfristiga lån samt en högsta nivå för kommunal borgen för lån till bolaget. Detta beslut kommuniceras i särskild ordning.

4. Verksamhetens mål

4.1. Ekonomiska mål

Bolaget ska ha en avkastning på lägst 5 % av justerat eget kapital.

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

Vid beräkning av räntetäckningsgraden ska den vara lägst 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 balansomslutning 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.

4.2. Övriga mål

Energibesparing om minst 2 % per år i genomsnitt över perioden.

Genomförd undersökning med NöjdKundIndex (NKI) och MotiveradMedarbetarIndex (MMI) ska överstiga 80 (skala 0-100).

4.3. Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktige beslutar om politiska inriktningar och mål. Bolaget ska själv definiera och i samverkan med kommunkoncernen bidra till uppfyllelsen av kommunens inriktningar och mål.

5. Utdelning och koncernbidrag

Bolaget ska medverka i resultatutjämnning inom Linköpings Stadshus AB för skatteoptimering samt lämna årlig utdelning/koncernbidrag till Linköpings Stadshus AB.

6. Policyer och riktlinjer

Bolaget ska följa Linköpings kommuns och Linköpings Stadshus policyer och riktlinjer enligt Bilaga 1.