



Särskilt ägardirektiv för Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag

Dokumenttyp: Regler

Fastställd av: Kommunfullmäktige i Linköping

Datum: 2019-03-26, 115

Antagen vid bolagsstämman: 2019-05-10

Giltighetstid: Tillsvidare



**Linköpings
Stadshus AB**

Diarienummer:	KS 2019-150
Dokumentansvarig:	Kommundirektören
Adresserat till:	Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag
Relaterade styrdokument:	Bolagsordning, gemensamt ägardirektiv
Sökord:	Företag, bolag, styrning

Innehåll

Särskilt ägardirektiv för Sankt Kors Fastighets 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
4. Verksamhetens mål	3
4.1. Ekonomiska mål	3
4.2. Övriga mål	4
4.3. Kommunfullmäktiges mål	4
5. Utdelning och koncernbidrag	4
6. Policyer och riktlinjer	4

Tekniska

Särskilt ägardirektiv för Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i Sankt Kors Fastighets AB, nedan kallat bolaget, gäller förutom det gemensamma ägardirektivet även detta särskilda ägardirektiv fastställt av Linköpings kommun i kommunfullmäktige 2019-03-26.

Ägardirektiven är ett komplement till bolagsordningen.

1. Inledning

Linköpings kommun har behov av att det finns tillgång till bra kontorslokaler och andra lokaler för näringslivets behov samt förvaltningen av dessa sköts ändamålsenligt samt för att den beslutade parkeringspolitiken genomförs. Sankt Kors Fastighets AB ska vara ett verktyg för detta. Bolaget är dessutom en del av kommunens insatser för att skapa sysselsättning och arbetstillfällen.

2. Syfte och uppdrag

2.1. Det kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunalrättsliga principer bl a likställighetsprincipen på affärsmässiga villkor tillhandahålla lokaler av god kvalitet för små och medelstora företag samt tillgodose kommuninvånarnas och besökares behov av parkering genom att mot ersättning hyra ut parkeringsplatser till allmänt nyttjande och driva parkeringsövervakning mm till konkurrenskraftigt pris. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.

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”:

- på konkurrensneutrala och affärsmässiga villkor komplettera det utbud av lokaler som privata fastighetsägare tillhandahåller och medverka till att tillhandahålla lokaler och tjänster på konkurrenskraftiga villkor, till god kvalitet och med hög leveranssäkerhet,
- i första hand se till att tillhandahålla lokaler för nya företag, för avknoppningar och för företag i förändring,
- bedriva verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott,
- vara nytänkande och aktivt medverka i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik, genom ny- om och tillbyggnad, förvärv och försäljning av fastigheter,

- verka för hållbar mobilitet i samverkan med andra aktörer genomföra kommunens parkeringsstrategi med särskild hänsyn till trygghet, tillgänglighet, miljö och jämställdhet,
- regelbundet utvärdera fastighetsinnehavet och avyttra fastigheter inom områden där marknaden tillåter,
- bidra till CO2-neutralt Linköping. Ökad produktion av förnyelsebar energi och att bygga koldioxidneutralt är en del i detta,
- vara aktiv som mark- och fastighetsägare i området runt Linköpings flygplats och CAV:OK District för att underlätta omvandlingen till ett attraktivt område för kommunikation och flygrelaterade verksamheter,
- vara en ledande aktör i strategiska fastighetsprojekt och genom egna satsningar och i nära samarbete med forskningen och hyresgäster bevaka och aktivt bidra till miljö- och kretsloppsanpassning och energieffektivisering,
- bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för energieffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter,
- genom egen utveckling och i nära samverkan med forskningen bidra till miljö- och kretsloppsanpassning av verksamhet och tjänster,
- initiera tidig dialog med kommunen för att säkerställa transparens och likställighet i marktilldelningsfrågor och planarbete,
- i syfte att motverka och begränsa användandet av oseriösa aktörer i byggbranschen ska bolaget begränsa användningen av entreprenadkedjor i byggprojekten samt att huvudentreprenaden ska fullgöra kontroll av att underentreprenaden erlägger skatt,
- samverka i arbetet med utvecklingsmiljöer inom Linköpings kommun tillsammans med Science Park Mjärdevi AB och kommunen,
- genom samverkan kring utveckling av Ebbepark, Vreta Kluster, Science Park Mjärdevi, Cleantec Park samt övriga klustermiljöer främja företagande och nya idéer inom utvalda områden och inom Region Östergötlands identifierade styrkeområden.

För uppföljning av det kommunala uppdraget lämnas särskild redovisning i anslutning till bokslut/redovisning av måluppfyllelse.

3. Bolagets verksamhet

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.

3.1. 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 30 % 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 15 % 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.

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 (övervärden) i bokslut.

4. Verksamhetens mål

4.1. Ekonomiska mål

Ett långsiktigt resultat på lägst 5 % av justerat eget kapital.

Bolaget ska ha ett mål om en långsiktig soliditet på lägst 10 % beräknat på eget kapital. Under perioden 2021-2028 kan dock soliditeten tillåtas vara som lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

4.2. Övriga mål

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

Genomförd undersökning med NöjdKundIndex (NKI) och NöjdMedarbetarIndex (NMI) 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 AB:s policyer och riktlinjer enligt Bilaga 1.