



UTKAST 2024-11-08

Särskilt ägardirektiv för Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag

Antaget av: Kommunfullmäktige i Linköping ~~2023-04-25, § 149~~2024-xx-xx

Senast reviderat: ~~2023-11-13 (redaktionella ändringar)~~2024-xx-xx

Antagen vid bolagsstämman: ~~2023-06-16~~2024-xx-xx

Giltighetstid: Gäller tillsvidare.

Diarienummer: KS 2023-319

Dokumentansvarig: Kommundirektören

Adresserat till: Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag

Tidpunkt för aktualitetsprövning: Varje mandatperiod

Relaterade styrdokument: Bolagsordning, bolagspolicy

Sökord: Företag, bolag, styrning

Innehåll

1. Inledning och syfte	4
2. Bolagets verksamhet	54
2.1. Köp och försäljning av fastigheter	65
2.1.1. Bolagets fastighetsportfölj	65
2.1.2. Värdering av bolagets fastigheter	76
2.2. Inriktning och uppdrag	76
2.2.1. Målområde Samhälle	87
2.2.2. Målområde Medborgare	98
2.2.3. Målområde Ekonomi	98
2.2.4. Målområde Verksamhet	108
2.2.5. Målområde Medarbetare	109
3. Verksamhetens mål	109
3.1. Ekonomiska mål	119
3.2. Övriga mål	119
4. Utdelning och koncernbidrag	1140
5. Lån och borgen	1140
6. Policyer, program och handlingsplaner med mera	1240

Särskilt ägardirektiv för Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i Sankt Kors Fastighets AB, nedan "Bolaget", gäller för de helägda kommunala bolagen detta särskilda ägardirektiv fastställt av Linköpings kommunfullmäktige 2023-04-25. Ägardirektivet är överlämnat och bekräftat vid Bolagets extra bolagsstämma 2023-06-16 och gäller tillsvidare.

Ägardirektivet är ett komplement till bolagsordningen.

1. Inledning och syfte

Linköpings kommun har behov av att det finns tillgång till bra kontorslokaler och andra företagsmiljöer för näringslivets behov och att förvaltningen av dessa sköts ändamålsenligt och på ett hållbart sätt. Sankt Kors uppdrag är att bygga och utveckla lokaler för näringslivets behov, förvalta och avyttra fastigheter för att kontinuerligt kunna bygga och utveckla nya projekt utan ägartillskott. Kommunen har även behov av att den av kommunen beslutade parkeringspolitiken genomförs samt tillhandahållande av tjänster för hållbar mobilitet. Sankt Kors Fastighets AB ska vara ett verktyg för detta. Bolaget är dessutom en del av kommunens insatser för att skapa sysselsättning och arbetstillfällen. Bolaget har också en roll i att bygga platsvarumärket Framtidsstaden. [Vidare har bolaget i uppdrag att i samverkan med kommunen arbeta aktivt med omlokalisering av företag inom det nya spårområdet.](#)

Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten så som det är beskrivet i bolagsordningen: " *Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip 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 med mera till konkurrenskraftigt pris ~~samt~~. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.*

[Till ändamålet med bolagets verksamhet hör även att med beaktande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip i samarbete med kommunens näringsliv och kommunens planverksamhet aktivt medverka till omvandling av området i närheten av det blivande stationsläget för Ostlänken till attraktivt område för olika verksamheter och för boende.](#)

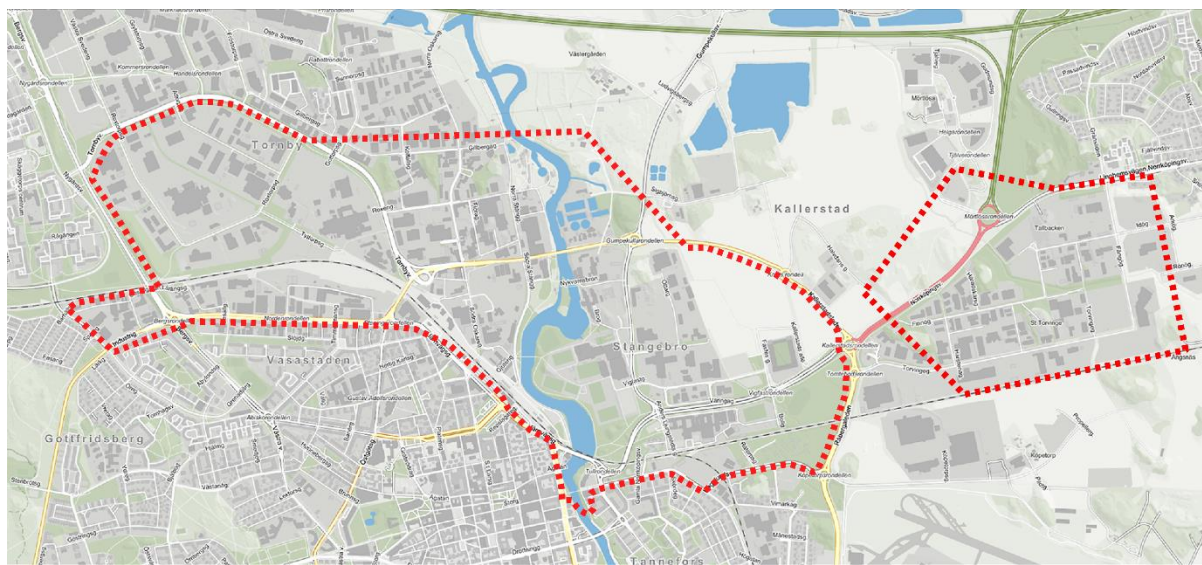
Efter kommunfullmäktiges godkännande kan bolaget, för att främja dessa ändamål, äga aktier eller andelar i andra företag."

2. Bolagets verksamhet

Bolaget bedriver kommunal verksamhet och för sådan gäller självkostnadsprincip¹, likställighetsprincip², lokaliseringsprincip³ och offentlighetsprincip⁴. Här pekas lokaliseringsprincipen och självkostnadsprincipen ut särskilt då dessa kräver förtydligande från ägaren för implementering i bolagets verksamhet. För bolaget gäller dessutom att det är den framtida självkostnaden som ska beräknas på lång sikt där bolagets underhålls- och ombyggnadsintervaller ska vara vägledande.

Bolaget ska i arbetet med det blivande stationsläget för Ostlänken verka inom av kommunfullmäktige beslutat område enligt nedan karta men får också genomföra mark- och fastighetsaffärer som krävs för genomförandet av uppdraget även utanför detta område. I samverkan med Linköpings kommun kan bolaget verka inom hela kommunens geografiska yta. Den framtida självkostnaden ska beräknas på lång sikt där bolagets underhålls- och ombyggnadsintervaller ska vara vägledande. Bolaget ska också arbeta aktivt, i samverkan med kommunen, med omlokalisering av befintliga företag inom spår- och stationsområdet.

NY BILD:



¹ **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.

² **Likställighetsprincipen:** Bolaget ska behandla de kunder som är kommunmedlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

³ **Lokaliseringsprincipen:** Bolaget ska endast bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun.

⁴ **Offentlighetsprincipen:** Offentlighetsprincipen är en del av Sveriges grundlag. Rätt att ta del av allmänna handlingar gäller i tillämpliga delar för bolag där kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande. Därför är handlingar (som inte omfattas av sekretess) offentliga.

2.1. Köp och försäljning av fastigheter

2.1.1. 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 [uthyrningsbar yta \(LOA\)](#) ~~fastighetsbeståndet~~ under samma kalenderår. Försäljning av fastigheter kan ske genom avyttring av nybildade aktiebolag 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 [uthyrningsbar yta \(LOA\)](#) ~~a 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 enligt följande:

Lagerbolag

Med lagerbolag avses ett aktiebolag som inte tidigare har bedrivit någon verksamhet som förvärvas eller bildas för försäljning av fastigheter.

Vid bildande eller köp av lagerbolag anpassar bolaget själv lagerbolagets bolagsordning enligt aktiebolagslagen. Ingen revisor eller lekmannarevisor behöver utses. Styrelsen bör bestå av minsta möjliga antal ledamöter och bestå av tjänstepersoner i bolaget.

Firmateckning ska ske av minst två ledamöter i förening.

Lagerbolag med verksamhet

Vid bildande eller köp av bolag med verksamhet eller om ett lagerbolag ska övergå till bolag med verksamhet anpassas bolagsordningen enligt kommunens mall.

Bolagsordningsändringarna är beroende av kommunfullmäktiges godkännande. Styrelsen bör bestå av tjänstepersoner i bolaget. Revisor och lekmannarevisorer ska utses (samma som Sankt Kors Fastighets AB). Firmateckning ska ske av minst två ledamöter i förening.

Bolag vars verksamhet är vilande ska anpassa sin bolagsordning på samma sätt som för bolag med verksamhet. Styrelsen bör bestå av minsta möjliga antal ledamöter.

Delägda bolag

Sankt Kors Fastighets AB svarar för att kommunfullmäktige får möjlighet att utse styrelserepresentanter, revisorer, lekmannarevisorer samt ersättare för dessa motsvarande Sankt Kors (kommunens) ägarandel i delägda dotterbolag samt övriga bolag där Sankt Kors eller dess dotterbolag äger mer än 20 % av aktiekapital eller röster (intressebolag).

Kommunen avstår därför från att i bolagsordning för delägda bolag till Sankt Kors föreskriva särskild form för att utse styrelse, revisorer, lekmannarevisorer samt ersättare.

Bolaget ska ha en proaktiv försäljningsplan för varje fastighet, från planeringsstadiet av varje nytt projekt till planerad försäljningstidpunkt.

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

2.1.2. Värdering av bolagets fastigheter

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

2.2. Inriktning och uppdrag

Majoritetens politiska program gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

Utifrån sina bolagsordningar, bolagspolicy, ägardirektiv och omvärldsfaktorer arbetar dotterbolagen fram budgetar och verksamhetsplaner som anger förväntat resultat, vad verksamheten vill uppnå under året och hur de kommunövergripande målen ska uppnås på ett resurseffektivt sätt.

Det politiska programmet anger majoritetens viljeinriktning för vad som ska uppnås under mandatperioden. I ägardirektivet uttrycks viljeinriktning genom kommunövergripande mål och riktade uppdrag till Bolaget. De kommunövergripande målen är indelade i fem målområden - samhälle, medborgare, ekonomi, verksamhet och medarbetare. Uppdragen är mer specifikt uttryckta och är en delaktivitet för att uppnå de kommunövergripande målen, dessa kan uttryckas som aktiviteter i verksamhetsplanen.

Målområde Samhälle	Målområde Medborgare	Målområde Ekonomi	Målområde Verksamhet	Målområde Medarbetare
Ett tryggt och säkert Linköping	Lättillgänglig, god och jämlik välfärd	En hållbar ekonomi	En organisation med hög produktivitet och effektivitet	Attraktiv arbetsgivare med en hållbar kompetensförsörjning
Ett Linköping med minskad segregation				
Ett Linköping i framkant inom miljö- och klimat	Skolor med fokus på kunskap och studiero			
Ett växande Linköping med ett starkt näringsliv	Fler i jobb och egenförsörjning			

För uppföljning av det kommunala uppdraget lämnas särskild redovisning vid bokslut/redovisning av måluppfyllelse.

2.2.1. Målområde Samhälle

Målområde samhälle beskriver vad bolaget ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats.

- Vara en aktiv del i kommunens trygghetsarbete och använda trygghetsskapande teknik särskilt i och i närheten av sitt egna fastighetsbestånd.
 - Arbeta aktivt för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i entreprenader.
-
- Säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten sett till stöd och tillgänglighet. All kommunal sponsring inom Linköpings kommun och kommunala bolag ska ske jämställt.
-
- Använda tillgängliga verktyg och aktiviteter för att nå netto noll-växthusgasutsläpp senast 2045, i enlighet med kommunens gällande program och handlingsplaner.
 - Aktivt bidra till en ökad produktion av grön och hållbar el med mål att kommunkoncernen producerar lika mycket som förbrukas inom kommunens gränser.
 - Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.
-
- 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 tillhandahålla lokaler för nya företag, för avknoppningar och för företag i förändring.
 - Vara nytänkande och aktivt medverka i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik, genom ny- om och tillbyggnad, förvärv och försäljning av fastigheter.
 - 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, flyg-, rymd, och materialrelaterade verksamheter samt morgondagens produktionsmiljöer.
 - Genom samverkan kring utveckling av Ebbepark, Vreta Kluster, Linköping Science Park, ~~Cleantech Park~~ samt övriga klustermiljöer främja företagande och nya idéer inom utvalda områden och inom Region Östergötlands identifierade styrkeområden.

- I arbetet med det blivande stationsläget köpa, förvalta och avyttra fastigheter i samverkan med kommunens planverksamhet, inom av kommunfullmäktige beslutat angivet område, se avgränsat geografiskt område ("Intresseområde") under punkt 2 ovan men får också genomföra mark- och fastighetsaffärer som krävs för att genomföra uppdraget även utanför detta område.

-
- Vid nybyggnad av byggnader för kommunal verksamhet avsätta en procent av byggnadskostnaden för konstnärlig gestaltning i investeringskalkylen. Som nybyggnad räknas i detta sammanhang även tillbyggnader och sådana ombyggnader som föranleds av ändrad användning. De avsatta medlen för konstnärlig utsmyckning av byggnader där kommunen är hyresgäst ska ställas till kultur- och fritidsnämndens förfogande.

2.2.2. Målområde Medborgare

Målområde medborgare beskriver vad bolaget ska uppnå i tjänster och service för att tillgodose medborgarnas behov och förväntningar.

- Verka för hållbar mobilitet i samverkan med andra aktörer genomföra kommunens parkeringsstrategi med särskild hänsyn till trygghet, tillgänglighet, miljö och jämställdhet.
- Samordna byggarbeten med andra kommunala aktörer med målet att minska störningarna hos Linköpingsborna och det lokala näringslivet.
- Stödja och utveckla samarbetet med civilsamhället.
- Skapa förutsättningar för återkommande dialog med allmänheten utifrån bolagets förutsättningar.

-
- Vara en aktiv del i kommunens arbetsmarknadsinsatser genom att exempelvis tillskapa praktikplatser/anställningar för personer långt ifrån arbetsmarknaden samt öka antalet sommar- och feriejobb inom den egna verksamheten. Bolaget ska bidra till genomförandet av Linköpings kommuns arbetsmarknadsprogram.

2.2.3. Målområde Ekonomi

Målområde ekonomi beskriver vad bolaget ska uppnå för en stabil och god ekonomi.

- Ha en kostnadseffektiv verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

- Regelbundet utvärdera fastighetsinnehavet och avyttra fastigheter inom områden där marknaden tillåter.
- Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.
- I arbetet med det blivande stationsområdet, genom förvärv, avtal eller på annat sätt tillgodose att exploateringsmark finns att tillgå inom bolagets Intresseområde vid rätt tidpunkt och till konkurrenskraftiga villkor.

2.2.4. Målområde Verksamhet

Målområde verksamhet beskriver hur arbetsprocesser och organisation ska utvecklas för att uppnå goda resultat.

- Skapa en organisation som arbetar förebyggande och operativt mot arbetslivskriminalitet/oseriösa aktörer. Kännbara konsekvenser ska följa för företag som ägnar sig åt lagöverträdelse och fusk. De ska också uteslutas från kommunala upphandlingar.
- Initiera tidig dialog med kommunen för att säkerställa transparens och likställighet i marktilldelningsfrågor och planarbete.
- Samverka i arbetet med utvecklingsmiljöer inom Linköpings kommun tillsammans med Linköping Science Park, övriga bolagskoncernen samt kommunens förvaltningar.
- Vara aktiv som mark- och fastighetsägare i området inom bolagets Intresseområde för att underlätta och påskynda omvandlingen av området.
- Samarbeta och samverka med andra fastighetsägare och andra exploatörer vid omvandling av området rund Resecentrum och övriga delar av bolagets Intresseområde.

2.2.5. Målområde Medarbetare

Målområde medarbetare beskriver hur medarbetarnas resurser ska tillvaratas och utvecklas.

- Vara en attraktiv arbetsgivare.
- Skapa en hållbar kompetensförsörjning.

3. Verksamhetens mål

Vid konflikt mellan mål och medel gäller medlen - tillgången till ekonomiska och andra resurser sätter gränser för måluppfyllelsen och därmed verksamhetens omfattning.

3.1. Ekonomiska mål

Bolaget ska ha ~~E~~ett långsiktigt resultat på lägst 5 % av justerat eget kapital. Det justerade egna kapitalet ska reduceras med tillfört extra kapitaltillskott samt köpeskillingen för dotterbolaget Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB (ResMex) ("nytt justerat kapital=justerat eget kapital-kapitaltillskott (400 mnkr)-köpeskillning ResMex (ca 136 mnkr).

Bolaget ska ha ett mål om en långsiktig soliditet på lägst ~~10~~20 % 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 samt bolagets uppdrag att kontinuerligt bygga och utveckla nya fastigheter utan ägartillskott ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

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

3.2. Övriga mål

Kund- och Medarbetarnöjdhet:

Undersökning av NöjdKundIndex (NKI) och NöjdMedarbetarIndex (NMI) eller annan relevant branschspecifik mätning ska genomföras minst vartannat år och kunna mätas och redovisas. Målet är att bolagets resultat av genomförd undersökning ska överstiga branschsnittet.

Miljö:

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

4. Utdelning och koncernbidrag

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

5. Lånelimit och borgen

Årligen tar Kommunfullmäktige beslut fastställer årligen kring lånelimit där ram för långfristiga bolagets totala låneram fastställs. lån samt en högsta nivå för kommunal borgen för lån till bolaget. Detta beslut kommuniceras i särskild ordning.

6. Policyer, program och handlingsplaner med mera

Bolaget ska i applicerbara delar följa Linköpings kommuns och Linköpings Stadshus AB:s policyer, program och handlingsplaner med mera. Särskilt utpekade policyer, program och handlingsplaner framgår av Bilaga 1. Dessa ska följas under förutsättning att styrdokumentet inte strider mot bolagets bolagsordning, ägardirektiv, tvingande lag eller annan författning.

Bolaget ska utifrån sin egen verksamhet göra en egen värdering vilka styrdokument som ska följas och vid ägardialoger redovisa sina ställningstagande.

Utöver ovan ska bolaget följa policy mot mutor för anställda och förtroendevalda, antingen genom att följa den av kommunen beslutade policyn mot mutor för anställda och förtroendevalda, alternativt att bolaget tar fram en egen policy gällande mutor som följs av det egna bolaget.

Bilaga 1 till det särskilda ägardirektivet

Linköpings kommuns politiska styrdokument styr den kommunala verksamheten. Styrdokumentet är beslutade av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller moderbolaget Linköpings Stadshus AB.

Styrdokument att förhålla sig till

Bolagen ska förhålla sig till nedan angivna styrdokument. Med att förhålla sig till menas att nedanstyrdokument ska följas i applicerbara delar under förutsättning att det inte strider mot respektive bolags bolagsordning, ägardirektiv, tvingande lag eller annan författning.

Policyer:

- Bolagspolicy - Roller, ansvarsfördelning och ägarstyrning för Linköpings Stadshuskoncernen
- Hållbarhetspolicy för Linköpings kommunkoncern
- Policy för fordon, mobilitet och upphandlade transporter
- Representationspolicy för Linköpings kommunkoncern
- Policy mot mutor för anställda och förtroendevalda

Styrdokument att ta ställning till

Bolagen ska, utifrån sina egna verksamheter, ta ställning till vilka av nedan styrdokument som ska följas och vid ägardialoger redovisa sina ställningstaganden.

Policyer:

- Finanspolicy, Gemensam för kommunkoncernen
- Borgenspolicy, Gemensam för kommunkoncernen
- Riskinstruktion, Gemensam för kommunkoncernen (finansverksamhet)
- Upphandlings- och inköbspolicy för Linköpings kommun
- Etableringspolicy
- Säkerhetspolicy för Linköpings kommunkoncern
- Dagvattenpolicy¹
- VA-policy för landsbygden¹
- Policy för ett ökat trähusbyggande i Linköpings kommun²
- Pollineringspolicy

Program

- Näringslivsprogram - Hållbar näringslivsutveckling för framtidsstaden Linköping
- I samtiden, för framtiden - Kulturhistoriskt program för Linköpings kommun

¹ Gäller för kommunala bolag inom samhällsbyggnadssektorn samt Tekniska verken i Linköping AB

² Gäller för AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB och Sankt Kors Fastighets AB

- Ett delaktigt Linköping, Linköpings funktionshinderspolitiska program
- Aktiv hela livet, Idrottspolitiskt program för Linköpings kommun
- Kemikalieprogram
- Klimatanpassningsprogram
- Klimat- och energiprogram för Linköpings kommun 2022-2030
- Program för digital transformation
- Arbetsmarknadsprogram

Handlingsplaner

- Klimatfärdplan för Linköpings kommun 2024-2030