



Särskilt ägardirektiv för AB Stångåstaden med dotterbolag

Dokumenttyp: Regler
Fastställt av: Kommunfullmäktige i Linköping
Datum: 2019-XX-XX
Antagen vid bolagsstämma: 2019-XX-XX
Giltighetstid: Tillsvidare

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

Innehåll

Särskilt ägardirektiv för AB Stångåstaden med dotterbolag	1
1. Inledning	1
1.1. Det kommunala ändamålet	1
1.2. Uppdrag	1
2. Bolagets verksamhet	3
2.1. Köp och försäljning av fastigheter	3
2.1.1. Bolagets fastighetsportfölj	3
2.1.2. Värdering av bolagets fastigheter	3
3. Verksamhetens mål	4
3.1. Ekonomiska mål	4
3.2. Övriga mål	4
3.3. Kommunfullmäktiges mål	4
3.4. Lån och borgen	4
4. Utdelning och koncernbidrag	4
5. Policier och riktlinjer	5

Kommentar [KL1]: Man måste justera formalia i innehållsförteckningen manuellt.

Tekniska

Särskilt ägardirektiv för AB Stångåstaden med dotterbolag

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

Ägardirektiven är ett komplement till bolagsordningen.

1. Inledning

Linköpings kommun önskar skapa så goda förutsättningar som möjligt för det framtida samhälle som växer fram. Bolagets verksamhet är ett viktigt verktyg för att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer i kommunen.

Syfte och uppdrag

1.1. Det kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i Linköpings kommun, enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen genom att tillhandahålla bra och ändamålsenliga bostäder i en trivsam yttre miljö och därtill kompletterande kontors- och affärslokaler och andra anläggningar.

Bolaget ska sträva efter att uppnå en marknadsmässig avkastning.

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

1.2. Uppdrag

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

- verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens större bostadsområden och tätorter,
- vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter,
- ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott,
- vara en av aktörerna i Linköping för att bygga bort bostadsbristen,
- hålla en hög byggtakt över tid, byggandet ska också vara konjunkturanpassat med större insatser vid lågkonjunktur,
- minska bolagets dominerande ställning på marknaden genom försäljning och omvandling av hyresrätter till bostadsrätter, särskilt i utsatta områden,

- i kvarter med dominans av hyreslägenheter ska möjlighet finnas för hyresgäster att omvandla till bostadsrätter eller andelslägenheter, främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden,
- vara en 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 resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter,
- stimulera byggande av olika former av bostäder och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen,
- aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd (framförallt Gamla Linköping, Fritidsområdet Valla och Lambohovs Säteri) och miljöer inom bolagets fastighetsbestånd. Dessa ska präglas av stort ansvar för tradition och kulturhistoria,
- genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen,
- ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer,
- arbeta aktivt och ha en väl avvägt sammansättning av bostäder i olika områden så att personer med svag ställning på bostadsmarknaden kan erbjudas bostad,
- ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet,
- aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa,
- öka andelen förnyelsebar energi,
- bidra till CO2-neutralt Linköping. Att arbeta med hållbar mobilitet och att bygga koldioxidneutralt är delar i detta,
- vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå,
- verka för att utveckla attraktiva studentmiljöer och studentbostäder med rimliga hyresnivåer,

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

2. Bolagets verksamhet

Bolaget skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen och Allbolagen.

Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor utifrån affärsmässiga principer. Bolaget ska även främja bostadsförsörjningen och utveckla boendet i Linköping infra-strukturellt och miljömässigt.

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte ska få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

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

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 10 % av 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 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.

2.1.2. Värdering av bolagets fastigheter

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

3. Verksamhetens mål

3.1. Ekonomiska mål

Bolagets långsiktiga finansiella mål mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel, skall understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet.

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Linköping. ~~Bolagets direktavkastning skall vara lägst 3 %.~~ Resultat efter finansiella poster: 180-220 mnkr/år (rensat för reavinster, nedskrivningar, återtagna nedskrivningar och andra extraordinära poster).

Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 30 % beräknat på koncernens egna kapital. Vid beräkning med hänsyn till marknadsvärdering bör den långsiktiga soliditeten vara minst 45 %.

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.

Definitioner:

Direktavkastning = koncernens driftnetto i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång.

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

Energibesparing = ska synkas med Stångåstadens energimål om att mängden köpt energi per kvadratmeter – i form av el, värme och fjärrkyla – ska minskas med 25 % från 2011 – 2025.

3.2. Övriga mål

Energibesparing om 2 % per år i genomsnitt över perioden.

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

3.3. 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.

3.4. 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. Utdelning och koncernbidrag

Bolaget ska medverka i resultatutjämning inom Linköpings Stadshus AB för skatteoptimering samt lämna årlig utdelning/koncernbidrag till Linköpings Stadshus AB samt bosociala medel till Linköpings kommun.

5. Policies och riktlinjer

Bolaget ska följa Linköpings kommuns och Linköpings Stadshus AB:s policies och riktlinjer enligt Bilaga 1.