



Särskilt ägardirektiv för AB Stångåstaden (publ) med dotterbolag

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

Senast reviderat: 2023-11-13 (redaktionella ändringar)

Antagen vid bolagsstämman: 2023-06-16

Giltighetstid: Gäller tillsvidare.

Diarienummer: KS 2023-319

Dokumentansvarig: Kommundirektören

Adresserat till: AB Stångåstaden med dotterbolag

Tidpunkt för aktualitetsprövning: Varje mandatperiod

Relaterade styrdokument: Bolagsordning, bolagspolicy

Sökord: Företag, bolag, styrning

Innehåll

1. Inledning och syfte	4
2. Bolagets verksamhet.....	4
2.1. Köp och försäljning av fastigheter.....	5
2.1.1. Bolagets fastighetsportfölj.....	5
2.1.2. Värdering av bolagets fastigheter	6
2.2. Inriktning och uppdrag	6
2.2.1. Målområde Samhälle.....	6
2.2.2. Målområde Medborgare	8
2.2.3. Målområde Ekonomi	8
2.2.4. Målområde Verksamhet.....	8
2.2.5. Målområde Medarbetare.....	8
3. Verksamhetens mål	9
3.1. Ekonomiska mål.....	9
3.2. Övriga mål.....	9
Kund- och Medarbetarnöjdhet.....	9
Miljö.....	9
4. Utdelning och koncernbidrag	10
5. Lån och borgen	10
6. Policyer, program och handlingsplaner med mera.....	10

Särskilt ägardirektiv för AB Stångåstaden med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i AB Stångåstaden, 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 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.

Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten så som det är beskrivet i bolagsordningen: "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 trivsamt 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."

2. Bolagets verksamhet

Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen¹, offentlighetsprincipen² och Allbolagen.

Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor utifrån affärsmässiga principer. Bolaget ska även främja bostadsförsörjningen och utveckla boendet i Linköping infrastrukturellt 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.

¹ **Lokaliseringsprincipen:** Bolaget ska endast bedriva verksamhet inom det geografiska området Linköpings kommun.

² **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 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 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.

Bolag med verksamhet och vilande bolag

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 AB Stångåstaden). 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

AB Stångåstaden svarar för att kommunfullmäktige får möjlighet att utse styrelserepresentanter, revisorer, lekmannarevisorer samt ersättare för dessa motsvarande Stångåstadens (kommunens) ägarandel i delägda dotterbolag samt övriga bolag där Stångåstaden eller dess dotterbolag äger mer än 20 % av aktiekapital eller röster (intressebolag). Kommunen avstår därför från att i bolagsordning för delägda bolag till Stångåstaden föreskriva särskild form för att utse styrelse, revisorer, lekmannarevisorer samt ersättare.

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 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 kompetens- försörjning
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.

- Verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens bostadsområden och tätorter.
 - Vara en aktiv del i kommunens trygghetsarbete och använda trygghetsskapande teknik särskilt i och i närheten av sitt egna fastighetsbestånd.
 - Motverka folkbokföringsbrott genom samverkan mellan myndigheter, bostadsbolag samt skärpta kontroller.
 - Ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet.
 - Arbeta aktivt för att bidra till sund konkurrens och justa villkor i entreprenader.
-
- Motverka boendesegregation genom att ställa krav på inkomst genom arbete eller studier eller deltagande i heltidsaktivering i socioekonomiskt utsatta områden.
 - I kvarter med dominans av hyreslägenheter ska möjlighet finnas för hyresgäster att omvandla till bostadsrätter eller andelslägenheter, främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden.
 - Säkerställa kommunal jämställdhet inom idrotten sett till stöd och tillgänglighet. All kommunal sponsring inom Linköpings kommun och kommunala bolag ska ske jämställt.
-
- Använd 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.
 - Bidra till utbyggnad av laddinfrastruktur så att hyresgästerna kan ladda sina bilar i bostadsområdet.
 - Bygga i enlighet med aktuella miljöcertifieringsnormer och aktivt verka för resurseffektivisering och miljöanpassning av fastigheter samt av egna och upphandlade verksamheter.
-
- Hålla en hög byggtakt över tid oavsett konjunktur för att bidra till att bygga bort bostadsbristen.
 - Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.
-
- Anpassa underhållsarbete och ombyggnationer i egna fastigheter till klimatförändringarna.
 - 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.
 - 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 avsätta 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.

- Utredda förutsättningar att införa en bo kvar-garanti för bättre stöd till brottsoffer med våld i nära relation.
 - Arbeta för att fler flexibla bostäder byggs till den äldre målgruppen som vill flytta till boende med gemenskap där tryggheten av närhet till andra står i centrum.
 - Ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer, främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden.
 - Arbeta aktivt och ha en väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden så att personer med svag ställning på bostadsmarknaden kan erbjudas bostad.
 - Aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa.
 - Verka för att utveckla attraktiva och prisvärda studentmiljöer och studentbostäder.
 - Samordna byggarbeten samt rutiner för information och dialog med berörda medborgare och företag med andra kommunala aktörer, med målet att minska störningarna för Linköpingsborna och 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 organisationen. 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.
- Utnyttja EU-finansiering där så är möjligt för exempelvis sysselsättning, klimatanpassning, infrastruktur och innovation.

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.
- Vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.

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

Bolagets långsiktiga finansiella mål mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel, ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är Resultat efter finansiella poster och Soliditet.

Bolagets långsiktiga totalavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden. Resultat efter finansiella poster: 200-250 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:

Totalavkastning = Direktavkastning (koncernens driftnetto i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång) + värdeförändring.

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 minska med 25 % från 2011 – 2025.

3.2. Övriga mål

Kund- och Medarbetarnöjdhet

Undersökning av NöjdKundIndex (NKI) och NöjdMedarbetarIndex (NMI) 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 samt bosociala medel till Linköpings kommun.

5. 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.

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.