



Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB (publ) med dotterbolag

Antaget av: Kommunfullmäktige i Linköping KF 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: Lejonfastigheter 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	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	7
2.2.2. Målområde Medborgare	8
2.2.3. Målområde Ekonomi	9
2.2.4. Målområde Verksamhet	9
2.2.5. Målområde Medarbetare	9
3. Verksamhetens mål	9
3.1. Ekonomiska mål	9
3.2. Övriga mål	10
4. Utdelning och koncernbidrag	10
5. Lån och borgen	10
6. Policyer, program och handlingsplaner med mera	10

Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i Lejonfastigheter 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 för sin utveckling behov av funktionella, kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler för de verksamheter kommunen bedriver samt en god förvaltning av dessa fastigheter. Bolaget ska vara ett verktyg för detta.

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 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 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. Bolagets verksamhet

Bolaget bedriver kommunal verksamhet och för sådan gäller självkostnadsprincip¹, likställighetsprincip², lokaliseringsprincip³ och offentlighetsprincipen⁴. Här pekas lokaliseringsprincipen och självkostnadsprincipen ut särskilt då dessa kräver förtydligande från ägaren för implementering i bolagets verksamhet.

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.

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 ha en aktiv roll i den långsiktiga planeringen av lokaler och därmed säkerställa att kommunens verksamheter har tillgång till ändamålsenliga lokaler. För att kunna genomföra detta har bolaget ansvar för samordning av kommunens lokalförsörjningsplaner.

Bolaget ska säkerställa ett långsiktigt och stabilt ägande av fastigheter för kommunalt finansierad verksamhet.

Grunden i bolagets uppdrag är att erbjuda kommunalt finansierad verksamhet, ändamålsenliga lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror, genom att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter samt inhyrning av lokaler och fastigheter.

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 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 fastighetsbehov alltid klargörs.

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

Lejonfastigheter 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

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

2.1.2. Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska årligen genomföra en marknadsvärdering av egenägt 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 målområde - 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.

- Säkerställa ett systematiskt och samlat arbete med informations- och cybersäkerhet för att stärka förmågan att förebygga, upptäcka och hantera cyberattacker och andra it-incidenter samt vidta åtgärder för att öka motståndskraften mot cyberattacker.
 - Vara en mer 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 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 en beredskap för nyproduktion även vid lågkonjunktur samt eftersträva planerade underhålls- och reparationsnivåer oavsett konjunktur.
 - Utredda möjligheten att nyttja SKR och Addas ramavtal för förskolebyggnader och gruppbostadsplatser.
-

- 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.

- Särskilt värna goda pedagogiska inom- och utomhusmiljöer i utbildningslokaler och medverka till utvecklingen 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.
 - Hyresgästernas inflytande kring lokalbehov och kraven på hög kvalitet i inomhus- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön ska säkerställas genom kontinuerlig dialog.
 - 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.
-

- 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 längst av ekonomiska och legala avskrivningstider för att ge hyresgästerna rimliga kostnader.
- 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.

- Bevaka hyresgästernas intressen för lokaler där bolaget har monopol eller dominerar som hyresvärd.
- Vara en långsiktig och affärsmässig fastighetsägare.
- Utveckla effektiva former för dialog med lokalutnyttjande.
- 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.

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 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.

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. 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 styrdokumenterna 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.