



## **Särskilt ägardirektiv för Sankt Kors Fastighets AB med dotterbolag**

För den verksamhet som bedrivs i Sankt Kors Fastighets AB, nedan kallat bolaget, gäller förutom gemensamma ägardirektiv även dessa särskilda ägardirektiv fastställda av Linköpings kommun i kommunfullmäktige 2015-04-28.

### **Bakgrund**

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.

### **1. Uppdrag**

#### **Bolaget ska utifrån samverkansprogrammet ”Höjda ambitioner 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 som expanderar.
- vara aktiv och medverka i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik, genom ny- om och tillbyggnad, förvärv och försäljning av fastigheter.
- genomföra kommunens parkeringsstrategi med särskild hänsyn till trygghet, tillgänglighet, miljö och jämställdhet.
- vara aktiv som mark- och fastighetsägare i området runt Linköpings flygplats och Linköping Aviation Park 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.
- aktivt arbeta med att erbjuda goda miljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa.
- bedriva verksamhet på affärsmässig grund och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.
- 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.

För uppföljning av det kommunala uppdraget lämnas särskild redovisning i anslutning till verksamhetsberättelsen.

## **2. För verksamheten gällande kommunala principer**

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. Köp och försäljning av fastigheter**

#### **3.1 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.

Bolaget ska årligen lämna en samlad förteckning av försäljning och förvärv av fastigheter/bolag till Linköpings kommun i samband med bolaget redovisar ”Uppfyllelse av uppdraget”.

#### **3.2 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 marknadsvärdet (~~övervärdet~~) i bokslut.

### **4. Långsiktig avkastning och soliditet**

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 2015-2022 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.