

Särskilt ägardirektiv för AB Stångåstaden med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i AB Stångåstaden, nedan kallat bolaget, gäller förutom gemensamma ägardirektiv även dessa särskilda ägardirektiv fastställda av Linköpings kommun i kommunfullmäktige 2015-03-24, §, 142.

Bakgrund

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

1. Uppdrag

Bolaget ska utifrån samverkansprogrammet ”Höjda ambitioner för Linköping”:

- vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter
- 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 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 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,
- ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att socioekonomiskt utsatta grupper kan erbjudas bostad
- arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden
- ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara en ledande aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet
- aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet
- ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägar tillskott
- aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa
- undantagsvis uppföra bostadsrätter och äganderätter
- öka andelen förnyelsebar energi
- vara den ledande aktören i Linköping för att bygga bort bostadsbristen
- uppföra i snitt 500 nya lägenheter per år
- vara en aktör som driver branschfrågor på nationell nivå.
- utreda och analysera möjligheterna att bygga yteffektiva och prisvärda småhus med hyrköp
- vidareutveckla klimatsmarta fordonslösningar för hyresgäster

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

2. För verksamheten gällande följande principer

Bolaget skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen.

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 skall 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 skall 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.

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 10 % 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 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.

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

3.2 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.

5. Långsiktig avkastning och soliditet

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 %.

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.