



Särskilt ägardirektiv för Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB med dotterbolag

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

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

Antagen på bolagsstämma: 2023-06-16

Giltighetstid: Gäller tillsvidare.

Diarienummer: KS 2023-319

Dokumentansvarig: Kommundirektören

Adresserat till: Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

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 | 8 |
| 2.2.4. Målområde Verksamhet..... | 8 |
| 2.2.5. Målområde Medarbetare..... | 9 |
| 3. Verksamhetens mål | 9 |
| 3.1. Ekonomiska mål | 9 |
| 4. Utdelning och koncernbidrag..... | 9 |
| 5. Lån och borgen | 9 |
| 6. Policyer, program och handlingsplaner med mera | 10 |

Särskilt ägardirektiv för Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB med dotterbolag

För den verksamhet som bedrivs i Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB, nedan "Bolaget" eller "ResMex", 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

Bolaget är en viktig aktör för att skapa goda förutsättningar för tillväxten i Linköping, Östergötland och infrastrukturprojektet Ostlänken. Genom bolaget kan kommunen samverka med fastighetsägare och exploatörer och vidtar därvidlag en aktiv åtgärd för att bidra till utvecklingen i Linköping gällande: befintliga företag, nya företag samt företag som avser att etablera sig i kommunen.

Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten så som det är beskrivet i bolagsordningen: *"Ändamålet med bolaget är att med beaktande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip i samarbete med kommunens näringsliv och kommunens planverksamhet aktivt medverka till omvandling av området i närheten av det blivande stationsläget för Ostlänken till ett attraktivt område för olika verksamheter och för boende.*

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

2. Bolagets verksamhet

För bolagets verksamhet gäller likställighetsprincipen¹, självkostnadsprincipen², lokaliseringsprincipen³ och offentlighetsprincipen⁴.

Bolaget ska verka inom av kommunfullmäktige beslutat område enligt nedan men får också genomföra mark- och fastighetsaffärer som krävs för genomförandet av uppdraget även

¹ **Likställighetsprincipen:** Bolaget ska behandla de kunder som är kommunmedlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

² **Självkostnadsprincip:** 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.

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.

utanför detta område. Bolaget kan i samverkan med Linköpings kommun verka inom hela kommunens geografiska yta.



För bolaget gäller dessutom att det är den framtida självkostnaden som ska beräknas på lång sikt där bolagets underhålls- och ombyggnadsintervaller ska vara vägledande.

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 30 % 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 100 mnkr 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 förvärfvas 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.

Lagerbolag med verksamhet

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 Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping 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

ResMex svarar för att kommunfullmäktige får möjlighet att utse styrelserepresentanter, revisorer, lekmannarevisorer samt ersättare för dessa motsvarande ResMex's (kommunens) ägarandel i delägda dotterbolag samt övriga bolag där ResMex eller dess dotterbolag äger mer än 20 % av aktiekapital eller röster (intressebolag). Kommunen avstår därför från att i bolagsordning för delägda bolag till ResMex 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 (övervärden) i bokslut.

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 | | | | |
| 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 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.

- Köpa, förvalta och avyttra fastigheter inom av kommunfullmäktige beslutat angivet område, se avgränsat geografiskt område ("Intresseområde") under punkt 3 men får

också genomföra mark- och fastighetsaffärer som krävs för att genomföra uppdraget även utanför detta område.

- I samverkan med kommunens planverksamhet köpa, förvalta och avyttra fastigheter inom kommunens geografiska yta.
-

- 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.

- 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 verksamheten.

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.
- Genom förvärv, avtal eller på annat sätt tillgodose att exploateringsmark finns att tillgå inom bolagets "intresseområde" vid rätt tidpunkt och till konkurrenskraftiga villkor.
- 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 aktiv som mark- och fastighetsägare i området inom bolagets "intresseområde för att underlätta och påskynda omvandlingen av området.
- Samarbeta och samverka med andra fastighetsägare och andra exploatörer vid omvandling av området runt Resecentrum och övriga delar av bolagets "intresseområde".

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 ett långsiktigt resultat som är 0-2 % av justerat eget kapital.

Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på 5-25 % beräknat på justerat eget kapital. Kommunfullmäktiges 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.

4. Utdelning och koncernbidrag

Bolaget ska medverka i resultatutjämnning inom Linköpings Stadshus AB för skatteoptimering.

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.