



SOLLENTUNA

FÖRFATTNINGSSAMLING

Ägardirektiv för Sollentuna Kommunfastigheter AB

Fastställda av kommunfullmäktige 2019-06-13 § 74, Dnr 2019/0027.023 KS

Antagna av bolagsstämman 2019-06-27

Innehåll

1. Inledning.....	2
2. Bolagets verksamhet.....	2
3. Kommunens direktiv till bolaget.....	2
3.1 Allmänt.....	2
3.2 Socialt ansvar	3
3.3 Miljö- och klimatansvar.....	3
3.4 Ekonomi.....	3
4. Återrapportering	4
4.1 Ägardialog.....	4



1. Inledning

För verksamheten som bedrivs i Sollentuna Kommunfastigheter AB, nedan kallat bolaget, gäller dessa grundläggande ägardirektiv.

Bolaget är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller koncernstyrelsen utfärdade direktiv för verksamheten.

Förutom genom lag eller författning regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom:

- *Bolagspolicy för Sollentuna kommuns helägda aktiebolag*
- *Bolagsordning*
- *Ägardirektiv*
- *Avtal*

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan författning.

2. Bolagets verksamhet

Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen.

Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunen i förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter och kommersiella fastigheter.

3. Kommunens direktiv till bolaget

3.1 Allmänt

Bolaget ska medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.

Bolaget ska genom ny-, om- och tillbyggnation, förvärv eller extern inhyrning tillgodose kommunens behov av LSS-boenden, särskilt boende, HVB-boende, för-, grund- och gymnasieskolor, kultur- och fritidsfastigheter eller anläggningar och kontorslokaler för administration och annan kommunal verksamhet. Bolaget får, i mindre omfattning, äga och förvalta bostadsfastigheter.



Bolaget ska bygga, äga, förvalta och utveckla kommunkoncernens verksamhetsfastigheter, kommersiella fastigheter och i mindre omfattning bostadsfastigheter för att skapa ett fastighetsbestånd som tillgodoser hyresgästernas olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå, mm.

Bolaget ska förädla och optimera fastighetsportföljen genom nyproduktion, förvärv, byte och försäljning av fastigheter. Fastighetsaffärer ska bidra till att bolaget kan underhålla en hög standard på fastighetsbeståndet.

Bolaget ska förvalta kommunens fastigheter i den omfattning som anges i drift- och förvaltningsavtal mellan kommunen och bolaget.

Bolaget ska tillsammans med ägarens övriga bolag och nämnder aktivt delta i kommunkoncernövergripande och strategiskt arbete.

3.2 Socialt ansvar

Genom affärsmässig samhällsnytta ska bolaget bidra kontinuerligt till en långsiktigt hållbar utveckling.

3.3 Miljö- och klimatansvar

Bolaget ska bidra till ett hållbart samhälle genom ständiga förbättringar som ökar kund- och samhällsnyttan.

Bolaget ska ha handlingsplaner för miljö- och klimatarbetet.

Bolaget ska sträva efter att använda ny teknik och minska bolagets klimatpåverkan där det är ekonomiskt försvarbart.

Bolaget ska som ett förstahandsalternativ använda fjärrvärme för uppvärmningsbehovet men ska överväga alternativa lösningar där det är ekonomiskt försvarbart.

Bolaget ska i sin planering och i den dagliga förvaltningen verka för minskad energianvändning, sortering av avfall, hushållning med resurser samt skapa och utveckla välskötta, trivsamma och gröna miljöer i både direkt anslutning till fastigheterna samt i dess närområde.

3.4 Ekonomi

Bolaget ska hålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå och driva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från Sollentuna kommun.

Lönsamhetsnivån ska vara tillräcklig för att säkerställa bolagets förnyelse och tillväxt.

Koncernstyrelsen beslutar om eventuell utdelning och om koncernbidrag för bolaget i samband med årsbokslut.



3.4.1 Förvärv, avyttring och investeringar

För att bolaget ska uppnå en maximal optimering av fastighetsbeståndet, både ur förvaltningstekniskt och nyttomässigt perspektiv, behöver bolaget aktivt bevaka och agera i sammansättning i beståndet.

Bolaget ska samråda med koncernstyrelsen eller dess ordförande och VD i följande fall:

- Före avyttring av fastigheter till ett marknadsvärde överstigande 100 miljoner kronor per objekt
- Före avyttring, när kommunen eller annan juridisk person inom kommunkoncernen bedriver verksamhet i objektet, oavsett marknadsvärde
- Före förvärv av fastighet, mark eller byggrätter till ett marknadsvärde överstigande 100 miljoner kronor per objekt
- Före investeringar, avseende underhåll och reinvestering, i bolagets fastigheter till ett belopp över 100 miljoner kronor
- Före beslut om igångsättning av övriga investeringar över 100 miljoner kronor

Av Bolagspolicy framgår i vilka fall kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas.

3.4.2 Hyressättning

För hyressättning av lokaler och fastigheter uthyrda till kommunen och till bolag som ingår i bolagskoncernen ska regler för inhyrning och hyressättning fastställda av kommunfullmäktige tillämpas.

Vid uthyrning till privata näringsidkare ska marknadshyror tillämpas.

3.4.3 Avkastningskrav

Inga avkastningskrav finns på bolaget.

3.4.4 Soliditet

Bolaget ska hålla en soliditet som ej understiger 25 procent.

4. Återrapportering

4.1 Ägardialog

Ägardialog ska ske i enlighet med Bolagspolicy.

Utöver de rapport- och dialogtillfällen som anges i Bolagspolicyn kan kommunstyrelsen, koncernstyrelse eller bolagets styrelse kalla till möte för att diskutera speciella frågeställningar eller med anledning av speciella händelser.