



KS § 78

Dnr KS/2019:49-003

Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB

Beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta att

1. fastställa ägardirektiv för Strängnäs Fastighets AB (SFAB), daterade 2019-03-27.

Kommunstyrelsen beslutar att

1. uppdra till kommunens ägarombud att vid nästkommande bolagsstämma föreslå och rösta för antagande av kommunfullmäktige godkänt förslag till ägardirektiv för Strängnäs Fastighets AB.

Beslutsgång

Ordförande finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Beskrivning av ärendet

En översyn har gjorts av kommunens ägardirektiv. I de nya ägardirektiven har endast uppdateringar gjorts av de ekonomiska direktiven där fokus har varit på att öka långsiktigheten.

För att stärka hela koncernens långsiktiga betalningsförmåga ställs krav på att soliditeten år 2030 ska nå en nivå på 20 %. Befintligt krav på moderbolaget SFAB om en soliditetsnivå på 18 % för år 2020 utökas även till år 2021. Kravet på att SFAB ska ha ett rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till omsättning om minst 27 % förslås tas bort då det inte är jämförbart med andra.

Ett eventuellt utdelningskrav på moderbolaget SFAB fastställs liksom tidigare årligen i samband med budget. Nytt är att det årliga utdelningskravet på Strängnäs Bostads AB specificeras i direktiven. Utdelningen ska motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående år plus 1 procentenhet räknat på tillskjutet kapital för betalning av aktier, dock högst hälften av bolagets resultat.

Vidare ställs krav på att bolaget årligen ska ta fram en långsiktig investerings- och finansieringsplan om 15 år för respektive bolag och presentera den för ägarna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Övriga konsekvenser

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Uppföljning

Bolaget står under uppsikt av kommunstyrelsen. Ägardirektiven följs kontinuerligt upp i kommunstyrelsens ägarstyrning. Bolagen ska hålla ägarna väl informerade om bolagens verksamhet och översända den information som kommunen ansett nödvändig för att kunna utöva ägarstyrningen.

Beslutsunderlag

Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB daterade 2019-03-27, (ändringsförslag är gulmarkerade),

Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB, beslutade 2018-05-28.

Tjänsteutlåtande, Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB, 2019-04-01

Beslutet skickas till

SFAB

Kommunrevisionen

Kommunfullmäktige

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Handläggare

Ulrika Kalfholm
0152-292 32

Kommunstyrelsen

Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta att

1. fastställa ägardirektiv för Strängnäs Fastighets AB (SFAB), daterade 2019-03-27.

Kommunstyrelsen beslutar att

1. uppdra till kommunens ägarombud att vid nästkommande bolagsstämma föreslå och rösta för antagande av kommunfullmäktige godkänt förslag till ägardirektiv för Strängnäs Fastighets AB.

Beskrivning av ärendet

En översyn har gjorts av kommunens ägardirektiv. I de nya ägardirektiven har endast uppdateringar gjorts av de ekonomiska direktiven där fokus har varit på att öka långsiktigheteten.

För att stärka hela koncernens långsiktiga betalningsförmåga ställs krav på att soliditeten år 2030 ska nå en nivå på 20 %. Befintligt krav på moderbolaget SFAB om en soliditetsnivå på 18 % för år 2020 utökas även till år 2021. Kravet på att SFAB ska ha ett rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till omsättning om minst 27 % förslås tas bort då det inte är jämförbart med andra.

Ett eventuellt utdelningskrav på moderbolaget SFAB fastställs liksom tidigare årligen i samband med budget. Nytt är att det årliga utdelningskravet på Strängnäs Bostads AB specificeras i direktiven. Utdelningen ska motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående år plus 1 procentenhet räknat på tillskjutet kapital för betalning av aktier, dock högst hälften av bolagets resultat.

Vidare ställs krav på att bolaget årligen ska ta fram en långsiktig investerings- och finansieringsplan om 15 år för respektive bolag och presentera den för ägarerna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.



Övriga konsekvenser

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning

Bolaget står under uppsikt av kommunstyrelsen. Ägardirektiven följs kontinuerligt upp i kommunstyrelsens ägarstyrning. Bolagen ska hålla ägarna väl informerade om bolagens verksamhet och översända den information som kommunen ansett nödvändig för att kunna utöva ägarstyrningen.

Beslutsunderlag

Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB daterade 2019-03-27, (ändringsförslag är gulmarkerade),
Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB, beslutade 2018-05-28.

Beslutet skickas till

SFAB
Kommunrevisionen
Kommunfullmäktige

Per Malmquist
Ekonomichef

Ulrika Kalfholm
Finanschef



Beslutad när:	2019-xx-xx § xx
Beslutad av	Kommunfullmäktige
Diarienummer:	KS/2019:49 -003
Ersätter:	Ägardirektiv för SFAB Strängnäs Fastighets AB, beslutad av kommunfullmäktige 2018-05-28 § 91
Gäller fr o m:	2020-01-01
Gäller t o m:	tillsvidare
Dokumentansvarig:	Ekonomiavdelningen
Uppföljning:	Vid behov

Ägardirektiv Strängnäs Fastighets AB

Strängnäs Fastighets AB (SFAB) med organisationsnummer 556665-3100 ägs av Strängnäs kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och bolagsordning, av gemensamma bolagsprinciper och planerings- och uppföljningsprinciper i enlighet med bolagspolicy.

Utöver dessa ägardirektiv kan kommunfullmäktige, som en del i beslutet om kommunens årsplan, besluta om särskilda uppdrag/åtaganden för budgetåret och planperioden.

SFAB är skyldigt att utge direktiv till de bolag som SFAB i sin tur äger helt eller delvis. Sådana ägardirektiv ska följa de instruktioner och principer som kommunfullmäktige beslutar. SFAB är skyldig att lämna information till kommunstyrelsen om direktiv som SFAB lämnat till bolag som SFAB äger helt eller delvis.

Ägardirektiven kan årligen revideras i den omfattning som kommunfullmäktige i Strängnäs kommun finner skäl till.

1. Vision och kommunfullmäktiges övergripande mål

Kommunfullmäktiges övergripande inriktning och mål baseras på visionen och politikens majoritetsförklaring. Strängnäs kommuns vision lyder:

***Tillsammans och med invånarnyttan i fokus,
skapar vi framtidens hållbara kommun i hjärtat av Mälardalen***

SFAB ska arbeta för jämförbarhet i kommunens uppföljning och tillse att bolaget arbetar för att kommunens vision, mål och värdegrund ska genomsyra verksamheten. SFAB ska beskriva sitt bidrag till måluppfyllelsen genom konkreta mål i sin planering och i uppföljningen ska SFAB ha en återkoppling till målen.



2. Ändamål och inriktning

2.1 Allmän inriktning

SFAB är en viktig aktör i syfte att göra Strängnäs kommun till en ännu attraktivare plats att bo, etablera och driva verksamhet i.

SFAB ska kännetecknas av god tillgänglighet med en hög servicegrad mot kunderna. Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer med hänsyn tagen till samhällsnyttan, under iakttagande av den lagstiftning som reglerar de olika verksamheterna samt av det kommunala ändamålet med verksamheten.

SFAB är skyldigt att aktivt delta i kommunens utvecklingsarbete för att stärka attraktionskraften och skapa ännu bättre förutsättningar för tillväxt. Detta ska ske genom att SFAB deltar i planeringsarbeten kring översikts- och detaljplaner och genom deltagande vid särskilda utvecklingsinsatser. I detta sammanhang är SFAB skyldigt att ta initiativ och påkalla kommunens uppmärksamhet om behov föreligger.

Ägaren och SFAB har ett gemensamt ansvar för att styrning och ledning av verksamheten kännetecknas av god framförhållning, med en betydande långsiktighet som minst spänner över 10 år.

Med beaktande av fastigheternas underhållsbehov samt gällande lagstiftning ska marknads- och affärsmässiga hyror tillämpas.

2.2 Verksamhetslokaler

Vad avser verksamhetslokaler ska detta i första hand ha sin utgångspunkt i de lokalbehov som Strängnäs kommun har. SFAB kan fungera som ett komplement till privata aktörer vad avser verksamhetslokaler. Sådant agerande ska ske utan att detta snedvrider konkurrensen på orten och i god samverkan med privata aktörer inom fastighetsbranschen.

SFAB ska omgående informera kommunstyrelsen om verksamhet som väsentligt avviker från upprättade planer som kan leda till betydande störning i hyresgästens verksamhet.

2.3 Bostadsförsörjning

Vad avser bostadsförsörjning är detta organiserat i ett helägt dotterbolag till SFAB, Strängnäs Bostads AB (SBAB).



Kommunen är ansvarig för bostadsförsörjningen inom sitt geografiska område. Strängnäs kommun uppdrar genom dessa ägardirektiv till SFAB att ansvara för bostadsförsörjningen i kommunen som ett komplement till privata aktörer.

(SBAB) Styrelsen har att utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses. Inom ramen för affärsmässighet med iakttagande av de särskilda regler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag ska bolagets verksamhet präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen.

De direktiv som SFAB utställer till dotterbolag ska avhandla vad som framkommer i dessa ägardirektiv med undantag av direktiv gällande verksamhetslokaler.

3. Direktiv verksamhet

3.1 Allmän inriktning

SFAB ska aktivt arbeta med frågor som rör säkerhet, upplevelsen av trygghet och utomhusmiljöer som inbjuder till aktiviteter.

SFAB ska aktivt arbeta med hållbarhets-, miljö-, energi- och klimatfrågor. SFAB ska på ett kostnadseffektivt sätt förvalta fastigheter och särskilt arbeta för att minska klimat- och miljöpåverkan.

SFAB upprättar erforderliga planer för beredskap och kris. Härvidlag ska SFAB proaktivt arbeta med att reducera samhällseffekterna vid en extraordinär händelse. I den händelse att kommunstyrelsen fattar beslut om att tillämpa lagar rörande extraordinär händelse är SFAB skyldigt att avdela erforderliga ledningsresurser och resurser för operativ verksamhet. Detta gäller även vid annat eller liknande beslut som medför att beredskapen höjs i kommunen.

I upphandling av varor, tjänster och byggtreprenader ska kommunens inköspolicy följas i tillämpliga delar.

I upphandling av tjänster och byggtreprenader ska utvärderas om krav på socialt ansvarstagande kan ställas i enlighet med kommunens inköspolicy.

SFAB ska i tillämpliga delar delta och arbeta med kommunens företagservice och NKI-mätningar samt delta i mötesformen Dukat Bord.

SFAB ska erbjuda praktik/traineeplatser i sin verksamhet.

SFAB ska ha kollektivavtal för sina anställda och arbeta för att anlita entreprenörer har kollektivavtal.



Kommunens medarbetarpolicy ska gälla för bolaget och bolaget ska minst tillämpa samma regler som Strängnäs kommun avseende ersättning och regler för friskvård till medarbetare.

3.2 Verksamhetslokaler

Verksamhetslokaler ska ha en tillräcklig hög grad av flexibilitet för att kunna möta förändrade verksamhetsbehov.

SFAB är skyldigt att göra anpassningar inom angiven verksamhet för att över tid nå uppställda ekonomiska mål. Om anpassning avser avyttring eller extern uthyrning av lokal ska samråd om detta ske med kommunstyrelsen såsom ansvarig för kommunens fastighetsförsörjning och kommunens företrädare gentemot SFAB. Samråd sker genom att underlag tillställs kommunstyrelsen för beslut i frågan. Kommunstyrelsen kan även i samband med att hyresavtal sägs upp besluta att avyttring eller extern uthyrning kan ske. Marknads- och affärsmässiga villkor tillämpas.

I det fall kommunens lokalbehov enbart kan tillgodoses genom extern förhyrning på den privata marknaden ska SFAB anskaffa sådan lokal för vidare uthyrning till kommunen. SFAB kan inte teckna hyreskontrakt med extern aktör på längre tid än 6 år om inte särskilda direktiv erhållits. Beslut om sådant direktiv fattas av kommunstyrelsen i varje enskilt fall.

SFAB ska över tid hålla sig informerad om vilken samhällsviktig verksamhet som kommunen bedriver och i vilka lokaler det sker. På så sätt ska lokaler anpassas till att kunna tillgodoses med exempelvis el och vatten vid avbrott i normala försörjningsvägar.

3.3 Bostadsförsörjning

SBAB ska aktivt delta i frågor som rör markförvärv och exploatering.

SBAB ska ha en hyressättning som vilar på marknads- och affärsmässiga principer med beaktande av underhållsbehov samt gällande lagstiftning.

SBAB ska verka för en god tillgänglighet för hyresgäster avseende kommunikations- och informationsteknik.

SBAB ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt bolag som arbetar med köp, försäljning, nyproduktion och förädling av sitt fastighetsbestånd, erbjuda de boende ett varierat utbud av bostäder i olika faser i livet.

SBABs verksamhet ska präglas av ett socialt ansvarstagande i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för att motverka segregation och utanförskap. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och de boende.



SBAB ska fortsätta byggnationen av hyresrätter med fokus på trygghetsbostäder.

SBAB ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. SBAB ska bevaka utvecklingen på bostadsmarknaden i kommunen utifrån den demografiska utvecklingen och föreslå lämpliga åtgärder/byggnation i syfte att åstadkomma en väl fungerande bostadsmarknad.

Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas och SBAB ska aktivt verka för att skapa tillgänglighet, integration och trygghet. Bolaget ska skapa goda boendemiljöer för både unga och äldre.

SBAB ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 30% av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand (nyuthyrning definieras som det antal lägenheter SBAB hyr ut per år).

SBAB ska arbeta aktivt för att motverka segregering och utanförskap. I detta ligger bland annat att särskilt beakta grupper med svag ställning på bostadsmarknadens möjlighet att erhålla bostad och att följa kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och de boende.

Personer som uppbär försörjningsstöd eller etableringsersättning ska erbjudas förstahandskontrakt.

”Sociala kontrakt” ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan anmärkning.

SBAB ska aktivt bistå kommunen med att hitta bostäder till personer som enligt Bosättningslagen och som i förordning har anvisats kommunen.

SBAB ska utreda möjlighet att skapa servicelägenheter för personer med funktionsnedsättning i befintligt bestånd till exempel omvandla trapphus och rapportera till ägarna.

4. Ekonomiska direktiv

4.1 Allmän inriktning

SFAB ska bedriva verksamheten på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks av hyresintäkter.

SFAB (moderbolag) ska ha en soliditet på minst 18 % 2020 och 2021.

För att stärka SFAB koncernens långsiktiga betalningsförmåga ska soliditeten år 2030 nå en nivå på 20 %.



SFAB (moderbolag) ska uppnå en självfinansieringsgrad på minst 60 % för investeringar (kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital/investeringar).

SBAB ska uppnå en självfinansiering på 100 % för investeringar exklusive nyproduktion eller motsvarande större strategiska investeringar.

Strängnäs kommun är en tillväxtkommun och med befolkningstillväxten ökar behovet av investeringar. **En långsiktig investerings- och finansieringsplan om 15 år ska tas fram årligen för respektive bolag och presenteras för ägarna.**

Utdelningskrav på SFAB fastställs årligen i samband med budget.

Det årliga utdelningskravet på SBAB motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan under föregående år plus 1 procentenhet räknat på tillskjutet kapital för betalning av aktier, dock högst hälften av bolagets resultat.

All finansiering i SFAB ska samordnas med Strängnäs kommun. Vid intern finansiering ska villkoren vara affärsmässiga och en marknadsmässig låneavgift utgå. Vid extern finansiering kan borgen lämnas mot en marknadsmässig borgensavgift.

Kommunfullmäktige fastställer årligen i samband med budget en limit för långfristiga lån för kommunens bolag.

Bolagens finansförvaltning ska följa de riktlinjer som anges i den finanspolicy som har fastställts av kommunfullmäktige.

4.2 Verksamhetslokaler

SFAB ska arbeta för att konsolidera SFAB för att minimera kommunens risktagande.

SFAB ska vid nybyggnation av offentliga verksamhetslokaler avsätta 1 % av entreprenadpriset för konstnärlig utsmyckning. De avsatta medlen ska tillställas kultur- och fritidsnämnden för nämndens disposition och medlen öronmärks för aktuellt projekt.