

Ägardirektiv för Växjö Fastighetsförvaltning AB

Dokumenttyp Styrande dokument	Dokumentnamn Ägardirektiv för Växjö Fastighetsförvaltning AB	Fastställd/Upprättad Kommunfullmäktige 2021-08-31 § 134	Senast ändrad i dnr: 2021-08-31 Dnr KS/2021- 00432
Dokumentansvarig Kommunstyrelsen		Tidigare ändringar	Giltighetstid Från och med 2023-01-10 Tills vidare
Dokumentinformation Kommunfullmäktige beslutade att ägardirektivet ska gälla från att Vidingehem AB och Växjöbostäder AB slagits samman. Beslut om registrering av nytt bolag inkom 2023-01-10.			

1. Uppdrag

Bolaget är ett fastighetsbolag vars huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla lokaler till Växjö kommun och Linnéuniversitetet.

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas och utvecklas genom underhåll, standardhöjande åtgärder, ansvarsfull förvaltning och socialt goda omgivningar i staden, tätorterna och på landsbygden.

Bolaget ska vara ett strategiskt instrument för effektivt utnyttjande av lokaler för den kommunala förvaltningen och kommunens primära verksamheter. Bolaget ska genom rationell drift bidra till låga lokalkostnader för kommunen.

Bolaget ska också vara ett instrument för att tillhandahålla Linnéuniversitet ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet.

Bolaget ska vara en tydlig samhällsutvecklare som utmanar och vågar pröva nya lösningar på komplexa samhällsproblem inom sitt uppdrag.

Bolaget ska utföra de uppdrag som ägaren genom Växjö kommun tilldelar Bolaget. Verksamheten bedrivs i ägarens ställe.

Bolaget ska bidra till kommunens vision -

"Växjö kommun är en fantastisk plats att bo, leva och verka på för invånare, företag och besökare - idag och i framtiden!"

2. Koncernstyrning och processer

Bolaget är en resurs för hela den kommunala koncernen. I syfte att uppnå största möjliga kommunnytta ska Bolaget vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen och samverka med kommunen och övriga kommunala bolag i de fall där Bolaget kan tänkas spela en roll. Därvid kan Bolagets intressen komma att avvägas mot koncernens intressen.

Kommunfullmäktige beslutar om politiska inriktningar och mål. Bolaget ska själv definiera och i samverkan med kommunkoncernen bidra till uppfyllelsen av kommunens inriktningar och mål.

Bolaget ska göra regelbundna kostnadsjämförelser och kvalitetsmätningar med företag av motsvarande slag och storlek.

Bolaget ingår och arbetar aktivt i kommunens processarbete samt arbetar i enlighet med kommunens styrmodell.

I styrmodellen regleras, men inte begränsat till, krav kring rapportering m.m.

3. Bolagets verksamhet och det kommunala ändamålet

Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund.

Bolaget har som huvuduppgift att tillhandahålla lokaler till Växjö kommun och till Linnéuniversitetet.

Vid nyproduktion ska bolaget på eget initiativ alltid överväga om bolaget självt ska bygga kommunala lokaler eller om det i stället är lämpligare med att upphandla ett hyreskontrakt där extern part står för ägandet.

Bolaget ska självmant och aktivt bidra till effektiva investeringar och låga driftkostnader för kommunkoncernen.

Bolaget ska bidra till och arbeta aktivt med kommunens mål inom Hållbara Växjö 2030.

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen och detta ägardirektiv. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.

Ekonomiska förutsättningar

Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

Finansiella mål m.m.

Bolaget ska under varje given treårsperiod redovisa en Nettomarginal som i genomsnitt lägst uppgår till 3,0 procent.

Bolaget skall vid varje givet bokslutstillfälle redovisa en soliditet som uppgår till lägst 3,0 procent. Bolaget ska sträva efter en soliditet mot 10,0 procent.

Bolaget ska varje år disponeras så att den fastställda värdeöverföringen (utdelningskrav) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan

uppfyllas. Härvid ska Bolaget möjliggöra en utdelning på 20 miljoner årligen till Växjö kommun.

(Ovanstående bygger på en uppdaterad hyresmodell mot kommunen där viss vinstmarginal ska uppstå.)

Bolaget ska ingå i kommunens finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.

Bolagets upplåning ska föregås i samråd med Växjö kommun, antingen direkt eller indirekt genom VKAB, såvitt gäller upplåning rörande kommunala lokaler.

Lokaler där Linnéuniversitetet är hyresgäst ska hanteras i den ordning som följer av vid var tid gällande avtal med Linnéuniversitetet.

Bolaget ska årligen anta dels en affärsplan för de närmaste tre åren, dels en årlig budget. Bolagets affärsplan och budget ska lämnas till Växjö Kommunföretag AB senast under december månad.

Kommunstyrelsen och Växjö kommunföretag har alltid rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera Bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen och Växjö kommunföretag den information om verksamheten som begärs. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med Bolagets styrelse.

Investeringar överstigande 40 miljoner kronor i befintlig verksamhet

Innan Bolaget verkställer en investering i befintligt bestånd överstigande 40 miljoner kronor ska Växjö Kommunföretag AB besluta om investeringen samt i övrigt besluta om uppföljning av investeringen ska göras på visst sätt.

Detta gäller inte investeringar som enligt ägardirektiv, bolagsordning, lag eller av annan anledning ska godkännas av kommunfullmäktige.

Investeringar i nyproduktion

Innan Bolaget verkställer en investering i nyproduktion överstigande 10 miljoner kronor ska Växjö Kommunföretag AB besluta om investeringen innan den genomförs samt i övrigt besluta om uppföljning av investeringen ska göras på visst sätt.

Detta gäller inte investeringar som enligt bolagsordning, lag eller av annan anledning ska godkännas av kommunfullmäktige.

Åtterrapportering m.m.

Bolaget är skyldigt att regelbundet rapportera till Växjö kommunföretag AB om hur investeringar fortlöper, och i den mån inte oväsentliga avvikelser från budget uppstår ska detta anmälas till Växjö kommunföretag AB.

Likaså ska bolaget omgående rapportera övriga avvikelser från budget och finansiella mål samt om risk föreligger att förväntad utdelning inte kan ges till ägaren. Sådan rapportering ska innehålla redogörelse för orsakerna till avvikelsen och redovisning av vilka åtgärder som avses att vidtas.

Övriga förutsättningar

Bolaget ska löpande följa upp sin verksamhet mot andra liknande bolag varvid förvaltningskostnader understigande relevanta nyckeltal ska eftersträvas.

Bolaget ska för var tid följa Växjö kommuns policyer och riktlinjer i enlighet med för närvarande bilaga 1.

4. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt 6 kap 9 § kommunallagen

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen har att fatta årligt beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen. Bolaget ska senast i maj varje år till Växjö kommunföretag AB överlämna skrivelse om hur verksamheten har bedrivits under föregående år och då särskilt hur verksamheten har varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

5. Demokratifrågor

Om inte affärsmässighet eller sekretess föranleder annat ska Bolagets arbets sätt präglas av öppenhet. Information till medborgarna och media ska vara en naturlig del i verksamheten.

Allmänheten ska ha närvarorätt vid ordinarie bolagsstämma (årsstämma) i Bolaget. Bolaget ska sträva efter att Bolagets aktieägare och

allmänheten får relevant och begriplig information om de ärenden som ska behandlas.

I anslutning till årsstämman ska Bolaget bjuda in allmänheten till ett informationsmöte om Bolagets verksamhet och resultat. Vid detta möte ska allmänheten ges möjlighet att ställa frågor.

6. Underställningsskyldighet

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Sådana beslut kan bl.a. avse ärenden som rör:

- förvärv och bildande av dotterföretag som inte tillåts enligt detta ägardirektiv, dock ska kommunfullmäktige alltid utse styrelseledamöter på sätt som följer av kommunallagen
- frivillig likvidation
- fusion av företag, om det inte är av företag som får förvärvas enligt detta ägardirektiv
- försäljning av företag eller del av företag som inte tillåts enligt detta ägardirektiv
- start eller avveckling av rörelsegren
- ändring av aktiekapital
- omfattande eller strategiska investeringar, förvärv eller försäljningar