



SVEDALA KOMMUN

## Svedala kommuns Författningssamling

# Ägardirektiv för Svedala Exploaterings AB

---

Godkända av kommunfullmäktige: 2023-05-17, § 48

Detta ägardirektiv avser Svedala Exploaterings AB (Svedab). Ägardirektivet har godkänts av kommunfullmäktige, enligt vad ovan anges, och fastställts på bolagsstämman för bolaget 2023-05-31.

## Inledning

Direktivet beskriver ägarens ambitioner och förväntningar på Svedala Exploaterings Aktiebolag (organisationsnummer 556191-3715). Direktivet ska läsas tillsammans med bolagets bolagsordning, ägarpolicy och andra beslut som fattas på stämman.

## Svedabs uppdrag

Svedala Exploaterings Aktiebolag (Svedab) är Svedala kommuns fastighetsbolag. Bolaget har att göra Svedala till en attraktiv kommun med möjligheter för hela livet. Genom sitt uppdrag, att förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter för i huvudsak kommunala verksamheter har bolaget ett stort inflytande på kommuninvånarnas, förtroendevaldas, medarbetarnas och omvärldens uppfattning om Svedala kommun och dess verksamheter. Med ändamålsenliga och väl utformade lokaler ger bolaget förutsättningar för att verksamheterna drivs på ett optimalt, hållbart och effektivt sätt. Bolaget är därför en viktig resurs för att bidra till hållbara möjligheter för alla typer av verksamheter inom Svedala kommun, där det goda livet och det trygga boendet i den lilla staden prioriteras.

## Svedabs ansvar

- *Verksamhetslokaler.* Tillgodose Svedala kommuns behov av verksamhetslokaler samt strategiska lokaler av betydelse för kommunens verksamheter och utveckling där behovet inte alltid kan tillgodoses på den ordinarie fastighetsmarknaden. Svedab kan även, till viss del, tillgodose näringslivets och offentliga aktörers behov av lokaler.
- *Omvärldsbevakning och lokalplanering.* Kommunstyrelsen ansvarar för framtagande av befolkningsprognos och lokalförsörjningsprogram, d v s prognoserna för vilken typ av verksamhetslokaler som behövs över tiden och dess investeringsbehov. Bolaget har att ta del av kommunens lokalplanering och arbete med befolkningsprognos samt medverka i framtagandet av lokalförsörjningsprogrammet och bistå med sin kompetens.
- *Värda fastighetsportföljen med insikt i verksamheternas behov.* Bolaget ska värna fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet genom löpande och

ändamålsenligt underhåll. Bolaget behöver också vara väl insatt i verksamheternas behov för att underhållet och den strategiska planeringen av lokalerna ska vara ändamålsenlig. Bolaget har även i utveckling av fastigheterna att värna områdets kultur- och naturhistoriska värden, samt principer om hållbarhet. Bolaget ska i detta beakta Agenda 2030 och kommunens hållbarhetsstrategi.

- *Ändamålsenlig hyressättning.* Som fastighetsägare ska Svedab svara för att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs och att hyressättningen är i överensstämmelse med denna målsättning. När kommunen är hyresgäst ska bolaget ha tydliga och transparanta principer för bolagets hyresberäkningar.
- *Samordnad fastighetsförvaltning inom kommunkoncernen.* Svedab ska verka för kommunkoncernens bästa. Så långt det är möjligt ska bolagets underhåll av fastigheter samordnas med de underhållsprojekt kommunen gör inom sina verksamheter. Bolaget ska vara insatt i mål och ambitioner hos verksamheterna för att samordna initiativ som skapar nytta både för bolaget och verksamheterna.
- *Krisberedskap.* Bolaget ska medverka i kommunens arbete med krisberedskap. Detta innebär även att aktualisera kommunens behov av skyddsrum och reservkraftverk vid ny- och ombyggnation samt att köpa in och underhålla reservkraftverk och tillse att dessa kan driftsättas i verksamheten när sådant behov uppstår.
- *Varumärke.* Bolaget ska bidra i kommunkoncerns varumärkesskapande arbete. Svedala kommun ska anses vara en bra plats att leva och verka på och kommunkoncernen ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Detta görs bland annat genom proaktiv kommunikation och genom att bidra i det demokratiska uppdraget att hålla kommunens medborgare informerade.
- *Brottsförebyggande.* Bolaget ska vid om- och nybyggnation samt vid planering av verksamhetslokaler och omgivande miljö beakta hur planeringen ska göras för att verka brottsförebyggande och trygghetsskapande. Bolaget har även att vidta brottsförebyggande åtgärder i befintligt fastighetsbestånd.

Bolaget har även att utföra de uppdrag som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Svedala kommunhus AB tilldelar bolaget så länge som uppdragen är förenliga med bolagsordningens ändamålsparagraf och aktiebolagslagen.

## **Bolagets inriktning till 2026**

Svedala kommun växer. Verksamheterna behöver utrymme för fler kommuninvånare. Det gör att kommunen är i behov av flexibla och hållbara lokallösningar och nya lokaler. Bolaget har att i planeringen arbeta på ett sätt så att kommunfullmäktiges mål nås. Ett särskilt fokus läggs på:

- *Långsiktig och hållbar fastighetsutveckling och drift.* Erbjudna lokaler som lever upp till miljö- och hållbarhetskrav. Bolaget har att arbeta aktivt med klimatanpassning som fossilbränslefri drift, energieffektivisering och vattenhantering. Bolaget har att, i samråd med kommunens verksamheter, hyresgäster och andra aktörer, arbeta aktivt för att förebygga och minimera skadegörelsen för att uppnå hög trygghet.
- *Intressentdialog.* Underhåll och fastighetsutveckling sker i dialog med kommunens verksamheter, hyresgäster och andra aktörer för att förstå och

prioritera bland behov och lösningar. Det inkluderar barn och ungas perspektiv när det är aktuellt.

- *Effektivisering*. Bolaget ska sträva efter att effektivisera driften så att kostnaderna kan sänkas och därmed hyresnivåerna för kommunens verksamheter.

## Mål

### Målstyrning

Svedala kommun har en styrmodell som i huvudsak delas upp i målstyrning och kvalitetsstyrning i syfte att uppnå kommunens vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Kommunens målstyrning består av att fullmäktige varje mandatperiod prioriterar målområden med tillhörande kommunövergripande mål.

Bolaget ska arbeta med följande kommunövergripande mål 2023–2026:

- Medborgarnas upplevelse av ett bra bemötande vid kontakt med kommunen ska öka.
- Det sammanfattande omdömet ska enligt Svenskt Näringsliv öka till 4,2.
- Utöka antalet platser och ge fler ungdomar möjlighet att få ett feriearbete under sommaren.
- Den totala sjukfrånvaron inom Svedala kommuns verksamheter ska minska.
- Mängden fossila drivmedel ska minska till 70 kubikmeter per år.
- Minska andelen restavfall inom kommunens verksamheter.

Kommunen mäter måluppfyllelse av de kommunövergripande målen genom indikatorer och aktiviteter för respektive mål. Bolaget ska i dialog med kommunen ta fram aktiviteter och följa upp målen på bästa möjliga sätt.

Kvalitetsstyrning handlar om att säkerställa en så god kvalitet som möjligt i det grunduppdrag som bolaget har. Uppföljning av kvalitetsarbetet görs i dialog med kommunen.

### Soliditet och avkastning

Soliditeten<sup>1</sup> ska över tid ligga inom intervallet 9–11 procent.

Bolagets belåningsgrad på bokfört värde ska inte överstiga 89 procent över tid.

### Koncernbidrag och utdelning

Ambitionen är att Svedab i den mån resultatet medger ska lämna koncernbidrag eller utdelning. Bolaget bör såsom direktavkastning ge ägaren en utdelning som är skälig med hänsyn till bolagets resultat och ekonomiska ställning. Utdelning ska utbetalas till ägaren senast den 30 juni året efter verksamhetsåret.

---

<sup>1</sup> Soliditet – det egna kapitalet samt eget kapitals del i obeskattade reserver i förhållande till bolagets totala tillgångar.

## Principer för styrelsearbetet

- *Affärsplanering.* Styrelsen har att arbeta in kommunfullmäktiges ambitioner i affärsplaneringen. Styrelsen har också att värna bolagets samtliga tillgångar genom affärsplaneringen. Det innebär att bland annat värdesätta miljö och förtroende som tillgångar likväl som fastigheterna.
- *Koncernsamråd.* Bolaget ingår i en kommunkoncern och ska inte optimera verksamheten på ett sådant sätt att nackdelar för ägaren överväger fördelarna för bolaget. Samrådslösningar ska därför sökas för att tillgodose bådas intresse. Skulle konflikt uppstå har kommunstyrelsen tolkningsföreträde.
- *Riskhantering.* Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom aktiv risk management och systematisk intern kontroll.
- *Finansiell samordning.* Bolagets likvida medel ska vara placerade på ett betryggande sätt. De delar av de av kommunfullmäktige antagna föreskrifterna för medelsförvaltning, finanspolicyn, som är tillämpliga på bolaget ska vara vägledande. Finanspolicy för planering av överskottslikviditet och upplåning av likvida medel ska i riskhänseende motsvara kommunens finanspolicy. Bolaget och kommunkoncernen ska utnyttja möjligheten till internbelåning när det finns överskottslikvid i koncernen.
- *Ekonomisk förvaltning.* Svedab ska eftersträva finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Bolagets likvida medel ska vara placerade på ett betryggande sätt. Hanteringen ska följa kommunfullmäktiges och moderbolagets finanspolicy i de delar den är tillämplig för bolaget. För utnyttjad kommunal borgen ska bolaget erlägga avgift. Beloppet betalas två gånger årligen.
- *Tillsättande av verkställande direktör.* Rekrytering av verkställande direktör ska göras tillsammans med representant/er från moderbolaget.
- *Upphandling.* I den mån detta låter sig göras ska bolaget medverka i samordning av kommunens och övriga kommunala företags upphandling. Bolaget omfattas av lagen om offentlig upphandling, LOU.
- *Arkiv.* Bolagets ska i sin verksamhet tillämpa kommunens arkivreglemente. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Svedala kommun. Bolaget ska tillställa kommunens centralarkiv de handlingar som ska bevaras för all framtid. Detta gäller även bolagets digitala handlingar som ska bevaras i kommunens e-arkiv.

## Ägarstyrning

Svedab är ett dotterbolag till Svedala kommunhus AB. Styrelsen för moderbolaget utövar den aktiva ägarstyrningen men verksamheten står ytterst under kommunfullmäktiges kontroll. Det innebär att kommunfullmäktige bland annat ska godkänna ägardirektivet. Kommunfullmäktige ska också yttra sig i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Kommunstyrelsen har därutöver att utöva en aktiv uppsiktsplikt över både Svedala kommunhus AB och Svedab.

### **Kommunfullmäktiges yttrande i frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt**

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas i frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt innan bolagsstyrelsen fattar slutgiltigt beslut. Bolagsstyrelsen har att

säkerställa att så görs. För att inhämta yttrandet ska bolagsstyrelsen samråda med styrelsen för Svedala kommunhus innan frågan överlämnas till kommunfullmäktige.

Exempel på frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt:

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten. Det inkluderar förändrad bolagsstruktur genom köp och försäljning av aktier och bolag. Det sistnämnda gäller dock ej förvärv eller försäljning av aktier i bolag som äger fastigheter (s k paketerade fastigheter).
- Ingående av avtal/överenskommelser som medför en väsentlig förändring av balansräkningen eller är av strategisk eller principiell betydelse.
- Större förändringar av fastighetsbeståndet som avyttring av betydande del av bolagets verksamhet eller större byggnationer. Riktvärde för betydande del av bolagets verksamhet är 10 miljoner.
- Utställande av borgen för andras åtagande.

### **Ägardialog**

Under året hålls minst två ägardialoger mellan representanter för moderbolagsstyrelsen och bolagsstyrelsen. Dialogerna syftar till att följa upp ägardirektivet, samordna utvecklingsinitiativ, hantera ägarfrågor och ge insikt i varandras verksamheter.

Ägardialogerna planeras av ägaren och bolaget gemensamt utifrån en årsarbetsplan.

### **Rapporter till Svedala kommunhus AB**

Bolaget lämnar kontinuerligt rapporter till ägaren.

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsens sammanträden
- Bolagets affärsplan/verksamhetsplan
- Uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi två gånger per år i samband med redovisning
- Revisionsberättelse och granskningsrapport

Bolaget ska dessutom, i ett så tidigt skede som möjligt, informera moderbolaget om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi eller utveckling.

### **Rapportering till kommunstyrelsen**

Bolagets styrelseprotokoll ska översändas till kommunstyrelsen. Bolaget ska därutöver i förvaltningsberättelsen redogöra för hur den verksamhet som bolaget bedrivit under året har förverkligat det kommunala ändamålet som det anges i Svedabs bolagsordning och i detta ägardirektiv. Bolagets information ska kunna användas av kommunstyrelsen för att bedöma kommunkoncernens förutsättningar för god ekonomisk hushållning. Det innebär att bolaget ska redovisa i vilken grad ägarens mål och inriktningar nås, hur bolagets tillgångar utvecklas, graden av aktivt styrelsearbete samt om det finns risker som bolaget inte själv kan hantera.

Kommunstyrelsen kan även ta fram anvisningar för ytterligare information som ska rapporteras i samband med delår- eller årsredovisning.

### **Insyn i bolaget**

Önskar moderbolagsstyrelsens ledamöter underlag från bolaget ska frågan hanteras av moderbolagsstyrelsen i syfte att moderstyrelsen ska få informationen gemensamt och samtidigt.

Även kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär.

### **Direktivets revidering och antagande**

Ägardirektivet revideras vid behov. Tolkning och förtydligande sker vid ägdialogen. Nytt direktiv ska beslutas av kommunfullmäktige och därefter fastställas på en bolagsstämma.