

Ägardirektiv för Marks Fastighets AB

Utöver detta ägardirektiv finns även gemensamt ägardirektiv för bolagen i Spinnerskankoncernen, vilket också är styrande för Marks Fastighets AB.

1. Ägaruppdrag

Avsikten med Marks Fastighets AB, nedan kallad Bolaget, är att det på samma sätt som de kommunala nämnderna och övriga kommunala bolag ska tillföra nytta till kommuninvånarna och även till näringslivet och andra verksamhetsutövare.

Kommunfullmäktige har fastställt visionen "Mark är känd som en attraktiv kommun. En kommun där det är bra att bo och verka. En kommun där livskvalitet står i fokus." De kommunala bolagens verksamhet är en viktig del i denna utveckling och ska bidra till kommunens strävan att nå visionen.

Hållbar utveckling är utgångspunkten i kommunens verksamhetsplanering, vision och mål. Hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete och definieras som en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbar utveckling består av de tre dimensionerna ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. I praktiken innebär det att det ekonomiska får vägas samman med det ekologiska och sociala. I detta är även att beakta att det sociala och ekologiska ansvarstagandet kan leda till konkurrensfördelar som ökar lönsamheten på lång sikt.

Bolaget ska bedrivas utifrån det kommunala ändamålet med verksamheten och ske på affärsmässiga principer samt ha hållbar utveckling som utgångspunkt. Den av kommunfullmäktige fastställda bolagsordningen samt den årligen fastställda budgeten ska vara styrande för Bolagets verksamhet. Bolaget bedriver kommunal verksamhet och i den mån här inte annat anges eller det i lagstiftningen inte är särskilt undantaget gäller samma kommunalrättsliga principer som för övrig kommunal verksamhet.

Bolaget ska följa utvecklingen inom sitt verksamhetsområde samt till ägaren föreslå eller på eget initiativ vidta nödvändiga förändringar.

Bolaget ska bevaka vilka verksamheter som kan vara lämpliga att driva inom bolaget samt till ägaren föreslå nödvändiga förändringar.

2. Verksamhetens inriktning

Bolaget ska på affärsmässiga principer köpa, förvalta och sälja fastigheter i kommunen samt på fastigheterna uppföra och förvalta byggnader för att därigenom kunna erbjuda lokaler till i första hand näringslivet. Bolaget ska framförallt koncentrera sig på att medverka till

Dokumenttyp Ägardirektiv	Fastställd av Kommunfullmäktige och bolagsstämma	Beslutsdatum Kf 2020-05-28, § 79 Bolagsstämma 2020-06-18, § 10	Giltig till Tills vidare, ses över vart fjärde år
Dokumentansvarig 1:e kommunjurist	Gäller för Marks Fastighets AB	Granskad/ reviderad	Diariennr. KS 2020-210 107

lösningar på näringslivets lokalbehov när det inte kan tillgodoses av privata aktörer och ska ses som ett komplement till det utbud av lokaler som privata aktörer tillhandahåller. Genom Bolagets verksamhet utvecklas näringslivet i kommunen och befrämjar därmed förutsättningarna för tillväxt och ökad sysselsättning. Kravet på att Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer innebär att Bolaget ska tillämpa ett affärsmässigt beteende, att Bolaget måste göra noggranna ekonomiska analyser och kalkyler innan en åtgärd vidtas och sträva efter vinst.

Bolaget ska inte inneha fastighet längre än nödvändigt. Bolaget har, med undantag av fastigheten Rydal 2:11 som är en kulturfastighet, rätt att sälja fastigheter utan kommunfullmäktiges medgivande.

Vid försäljning av fastighet ska Bolaget i första hand erbjuda befintlig hyresgäst att, på affärsmässiga grunder, köpa fastigheten. Om försäljning sker till annan än befintlig hyresgäst ska hänsyn tas till köparens möjlighet att fullfölja Bolagets åtaganden gentemot hyresgästen/hyresgästerna.

3. Ekonomiska utgångspunkter

Bolaget ska ha ekonomisk hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att hushålla med och långsiktigt investera i mänskliga och materiella resurser.

3.1 Ekonomiska mål

Bolaget ska drivas på ett sätt som värderar insatt och intjänat kapital och ger marknadsmässig avkastning med hänsyn till de risker som verksamheten innebär och med hänsyn till kommunens övergripande mål. Avkastningskrav beräknas som resultat före bokslutsdispositioner och skatt i procent av eget kapital. I eget kapital ingår såväl av ägaren insatt som av Bolaget intjänat kapital men inte obeskattade reserver. Den långsiktiga ekonomiska styrkan mäts via soliditeten, uttryckt som det egna kapitalets andel av den totala finansieringen det vill säga både eget och främmande kapital.

De ekonomiska målen för Bolaget i form av avkastning på eget kapital och soliditet fastställs av kommunfullmäktige i budgeten.

3.2 Finansieringsfrågor

Moderbolaget Spinnerskan i Mark AB har ett övergripande ansvar för koncernens kapitalförsörjning. Koncernbolagens upplåningsramar godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige.

Bolaget ska ha marknadsmässiga villkor på sin upplåning. Genom att kommunen går i borgen för Bolagets upplåning kan denna ske på förmånligare villkor än om borgen inte hade ställts ut. Detta kompenseras genom att bolagen erlägger en borgensavgift till kommunen. Borgensavgiften ska vara transparent och baseras på marknadsmässiga villkor.

3.3. Investeringsfrågor

Koncernbolagens investeringsplaner godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige.

Investeringar inom koncernen ska vara långsiktigt hållbara utifrån ett koncernperspektiv.

3.4 Värdeöverföring

Bolaget ska, om fullmäktige så beslutat, lämna utdelning eller annan form av värdeöverföring till moderbolaget.

4. Sociala utgångspunkter

Bolaget ska ha social hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.

Bolaget ska kontinuerligt vidareutveckla en dialog med kunderna och presumtiva kunder i syfte att skapa delaktighet avseende Bolagets verksamhet och utveckling.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.

5. Ekologiska utgångspunkter

Bolaget ska ha ekologisk hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att långsiktigt bevara vattens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa.

Bolaget ska verka för att vara oberoende av fossila bränslen och ska även verka för att verksamhetens miljöbelastning minskar.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.

Bolaget ska premiera god miljömedvetenhet och god resurshållning genom att exempelvis, i de fall det är möjligt, införa individuella mätningar av såväl vatten som energi hos varje enskild kund.

6. Helhetssyn och samordning

Bolaget ska, liksom övriga bolag och nämnder i kommunen, ha en helhetssyn i sin verksamhet och verka för koncernnytta. Bolagets verksamhet ska samordnas med kommunens övriga bolags och nämnders verksamhet. Om detta skulle innebära att det uppstår en intressekonflikt för Bolaget tas frågan upp på följande sätt:

- Vid intressekonflikt inom Spinnerskankoncernen: I moderbolagets styrelse.
- Vid intressekonflikt mellan Spinnerskankoncernen och övrig kommunal verksamhet: I kommunstyrelsen.

Bolaget ska ge Spinnerskan i Mark AB möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i Bolaget fattas som kan påverka fler bolag i koncernen och som inte är av mindre betydelse.

Bolaget ska fortlöpande samråda med näringslivet, liksom med övriga kommunala bolag och nämnder samt andra myndigheter och organisationer som berörs av Bolagets verksamhetsområde.
