

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. 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, men även för kommunal verksamhet. Bolaget kan medverka till 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. Det innefattar att tillhandahålla lokaler för små företags behov i form av byggnad där dessa företags verksamheter kan samlas. 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 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.

Bolaget ska bedrivas utifrån det kommunala ändamålet med verksamheten. 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.

2. Ekonomiska utgångspunkter

Bolaget ska ha ekonomisk hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär en hållbar tillväxt utan negativa konsekvenser för den sociala och miljömässiga dimensionen.

Dokumenttyp Ägardirektiv	Fastställt av Kommunfullmäktige och bolagsstämma	Beslutsdatum Kf 2025-03-20, § 29 Bolagsstämma 2025-06-03, § 11	Giltig till Tills vidare, ses över vart fjärde år
Dokumentansvarig 1:e kommunjurist	Gäller för Marks Fastighets AB	Granskad/ reviderad	Diariennr. KS 2024-635

2.1 Ekonomiska mål

Bolaget ska drivas på ett sätt som vårdar insatt och intjänat kapital och ger marknadsmässig avkastning med hänsyn till de risker som verksamheten innebär och med hänsyn till kommunens övergripande mål. Avkastningskravet beräknas som resultat i kronor före bokslutsdispositioner och skatt med utrymme för variationer under en bestämd tidsperiod. 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 genomsnittligt resultat i kronor och soliditet fastställs av kommunfullmäktige i budgeten. I budgeten fastställs även tidsperioden för det genomsnittliga resultatet.

2.2 Finansiering

Kommunkoncernens upplåning samlas i en skuldportfölj som förvaltas av kommunen i en internbank. Ett undantag finns för ett beloppsmässigt obetydligt lån inom Marks Fastighets AB.

Moderbolaget Spinnerskan i Mark AB har ett övergripande ansvar för Spinnerskankoncernens kapitalförsörjning. Koncernbolagens upplåningsramar godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige som en del av den totala upplåningsramen för kommunkoncernen.

2.3 Investeringar

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.

2.4 Värdeöverföring

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

3. Sociala utgångspunkter

Bolaget ska ha social hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket handlar om att se till samhällets långsiktiga sammanhållning och motståndskraft. Bolaget ska därvid arbeta för jämlikhet, livskvalitet och trygghet.

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.

4. Miljömässiga utgångspunkter

Bolaget ska ha miljömässig hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att hålla sig till naturresursernas gränser och att bolaget utvecklas inom dessa gränser.

Bolaget ska verka för att vara oberoende av fossila bränslen, att verksamhetens miljöbelastning minskar samt att energieffektivisering och vattenbesparing sker.

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

5. Helhetssyn och samordning

Bolaget ska, liksom övriga bolag och nämnder i kommunen, ha en helhetssyn i sin verksamhet och verka för koncernnytta. Om samordningen med övriga bolag och nämnders verksamhet 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.
